

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

Studie využití proluky v areálu Baťa Zlín

Land Use Study of Demolished Area in former Bata Factory Zlín

Student:

Bc. Gabriela Zábojníková

Vedoucí diplomové práce:

Ing. arch. Jaroslav Sedlecký

Ostrava 2015

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Gabriela Zábojníková**
Studijní program: **N3607 Stavební inženýrství**
Studijní obor: **3607T013 Městské stavitelství a inženýrství**
Téma: **Studie využití proluky v areálu Baťa Zlín**
Land Use Study of Demolished Area in former Bata Factory Zlín

Zásady pro vypracování:

Předmětem diplomové práce je prověření využitelnosti území po demolici tří budov v území Městské památkové zóny Zlín. Řešené území zahrnuje pozemky parc. č.: 3301, 3299, 3300, 5565, 1119/25, 1119/26, 1119/134, 1119/219, 1119/223, 1119/40, 168 v k.ú. Zlín. Při návrhu jejich nového využití bude brán zřetel na specifiku řešeného území spočívající v:

- těsné komunikační návaznosti na městský prostor a vlastní centrum města,
- sousedství významných budov někdejšího továrního areálu firmy Baťa, mj. centrálního skladu obuvi od arch. V. Kubečky, budovy č. 14 a 15 od arch. J. Voženilky či blízké budovy č. 21 od arch. V. Karfíka.

Hloubka zpracování bude odpovídat územní studii doplněné provozně-typologickou a stavebně-technickou studií jednoho z navržených objektů. Součástí textové části diplomové práce budou min. 3 varianty konceptu řešení doložené ve skicách se stručnou charakteristikou a vyhodnocením každého ze zvažovaných řešení a s odůvodněním výběru varianty určené k dopracování do čistopisu. Čistopis studie bude zahrnovat propočet ceny navrženého řešení včetně bilance užitkových ploch a obestavěných prostorů.

V diplomové práci je třeba věnovat pozornost zejména:

- prostorovému, funkčnímu a organizačnímu strukturování využití řešeného území,
- řešení inženýrské obsluhy navržených dostaveb,
- řešení obsluhy řešeného území dopravou v pohybu i v klidu,
- vyhodnocení stávající zeleně a návrhu na její úpravy v souvislosti s navrženými úpravami,
- typologickému řešení vybraného objektu,
- stavebně technickému řešení vybraného objektu,
- propočtu nákladů na realizaci navrženého řešení.

Počet, náplň, forma a měřítko zobrazení jednotlivých příloh grafické části budou upřesněny ve spolupráci s vedoucím diplomové práce během konzultací v průběhu jejího zpracování.

Rozsah průvodní zprávy a forma zpracování práce jsou určeny dle platných směrnic děkana Fakulty stavební a interních předpisů Katedry městského inženýrství k vypracování DP a BP.

Seznam doporučené odborné literatury:

1. DOUPLÍK, L.: Zonální struktury, ČVUT, Praha, 1996
2. HORKÝ, J.: Krajina, zeleň a voda v práci architekta, SNTL, Praha, 1984
3. MAIER, K.: Územní plánování, ČVUT, Praha, 2000
4. NEUFERT, E.: Navrhování staveb, Consultinvest, Praha, 1995
5. ŠRYTR, Petr; a kolektiv.: Městské inženýrství., Academia Praha, 1. vyd. 1998, ISBN 80-200-0663-X.
6. kol. autorů: Územní plánování a doplňující problematika, VŠB-TU Ostrava, FAST, 2011, ISBN 978-80-248-2822-0
7. Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
8. Vyhl. č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. arch. Jaroslav Sedlecký**

Datum zadání: 27.02.2015

Datum odevzdání: 30.11.2015



doc. Ing. František Kuda, CSc.
vedoucí katedry



prof. Ing. Radim Čajka, CSc.
děkan fakulty

Prohlášení studenta

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně příloh vypracovala samostatně pod vedením Ing. arch. Jaroslava Sedleckého a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne

.....

podpis studenta

Prohlašuji:

- Byla jsem seznámena s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- Beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB – TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3).
- Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB – TUO.
- Bylo sjednáno, že s VŠB – TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- Bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB – TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB – TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- Beru na vědomí, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne

.....

podpis studenta

Poděkování

Ráda bych touto cestou chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. arch. Jaroslavu Sedleckému za poskytnutí odborných rad, ochotu a vstřícný přístup při zpracování.

.....
podpis studenta

ANOTACE

Zábojníková, G.: *Studie využití proluky v areálu Baťa Zlín*, Ostrava, Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Katedra městského inženýrství, 2015, Diplomová práce, Vedoucí: Ing. arch. Jaroslav Sedlecký, 64 stran.

Cílem diplomové práce je navržení nové zástavby proluky vzniklé demolicí továrních budov 24, 25 a 26 v továrním areálu Baťa ve Zlíně. Dané území se nenachází v centru města a patří do městské památkové zóny, proto bylo nutné při návrhu respektovat urbanistickou strukturu charakterizující město. Práce se zabývá čtyřmi variantami zástavby, vyhodnocení a následné zpracování jedné z nich. Výsledkem je územní studie, která řeší funkční prostorové využití území, dopravní obsluhu a návaznost na stávající technickou infrastrukturu. Současně také stavebně-technické a typologické zpracování navržených objektů a vytvoření funkčního veřejného prostoru. V návaznosti na stávající problémy a požadavky na centrum města je zde navržen polyfunkční dům poskytující prostory pro občanskou vybavenost, kanceláře a především parkovací stání. Závěr diplomové práce pak poskytuje pohled na finanční zhodnocení navrženého řešení.

Klíčová slova: urbanistická struktura, občanská vybavenost, parkování, veřejné prostranství

ANOTACION

Zabojnikova, G.: *Land Use Study od Demolished Area in former Bata Factory Zlín*, Ostrava, VSB - Technical University of Ostrava, Department of Urban Engineering, 2015, Diploma thesis, Supervisor: Ing. arch. Jaroslav Sedlecký., 64 pages.

Diploma thesis deals with the design of new infill building caused by demolition of factory buildings no. 24, 25 and 26 in the factory area Baťa in Zlín. This area is not situated in the city centre. It falls into a city conservation area and therefore it was necessary to respect zoning which characterize the town. Thesis is about four options of housing development, evaluation and afterwards processing one of them. The overall result is land use study, which looks into practical space solution, transport accessibility, continuity of current utilities, constructionally-technical and typological processing of designed buildings and creation purposive public area. Further to current issues and requirements of city centre there is

designed multifunctional building providing space for amenities, offices and car park.
Conclusion provides view of financial evaluation designed solution.

The key words: zoning; amenities; car park; public area

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká Republika
ČSN	Česká technická norma
ČUZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DI	Dopravní infrastruktura
DPH	Daň z přidané hodnoty
EPS	Elektronický požární systém
JDTM	Jednotná digitální technická mapa
MHD	Městská hromadná doprava
MJ	Měrná jednotka
NN	Nízké napětí
NP	Nadzemní podlaží
NPÚ	Národní památkový ústav
OV	Občanská vybavenost
TI	Technická infrastruktura
USA	United States of Amerika
VN	Vysoké napětí
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady
ZK	Zlínský kraj
ZTP	Zvlášť těžké postižení

Obsah

1	Úvod	14
2	Teoretická východiska.....	16
2.1	Legislativa	16
2.2	Definice termínů	16
2.3	Podklady	18
3	Město Zlín	19
3.1	Základní informace.....	19
3.2	Historie města	20
3.3	Významné stavby města	21
3.3.1	21. Budova	21
3.3.2	Tovární areál Baťa.....	22
3.3.3	Velké kino	23
3.3.4	Kongresové centrum	23
4	Řešené území areálu Baťa.....	25
4.1	Širší vztahy	25
4.1.1	Poloha vůči městu	25
4.1.2	Uspořádání továrních budov	25
4.1.3	Historie továrního areálu	26
4.1.4	Současný stav a využití	27
4.2	Vlastní řešená lokalita	29
4.2.1	Rozloha a majetkoprávní vztahy	29
4.2.2	Okolní stavby a jejich využití.....	31
4.2.3	Technická a dopravní infrastruktura.....	34
4.2.4	Limity a ochrana hodnot území.....	34
4.2.5	Plány nového využití	36
5	Návrh řešení	37

5.1	Vazba na územní plán.....	37
5.2	Varianty	37
5.2.1	Varianta I.....	38
5.2.2	Varianta II	39
5.2.3	Varianta III	40
5.2.4	Varianta IV	41
5.3	Vyhodnocení lokality a výběr varianty	42
6	Návrh.....	43
6.1	Popis a charakteristika stavby.....	43
6.2	Stavebně technické řešení stavby	45
6.2.1	Zemní práce.....	45
6.2.2	Základové konstrukce	45
6.2.3	Svislé konstrukce.....	45
6.2.4	Vodorovné konstrukce	46
6.2.5	Rampa.....	46
6.2.6	Schodiště a výtahy.....	46
6.2.7	Zastřešení	47
6.2.8	Fasáda.....	47
6.3	Napojení na inženýrské sítě.....	48
6.3.1	Vodovod	48
6.3.2	Kanalizace	48
6.3.3	Vedení NN.....	48
6.3.4	Zásobování teplem	48
6.4	Dopravní řešení.....	49
6.5	Zeleň	49
6.6	Mobiliář	50
6.7	Požární bezpečnost	51

6.8	Bezbariérové užívání stavby.....	52
6.9	Vliv stavby na životní prostředí.....	53
7	Ekonomické zhodnocení návrhu	54
8	Závěr.....	57
9	Seznam použité literatury a informačních zdrojů.....	59
10	Seznam obrázků	61
11	Seznam tabulek	62
12	Seznam výkresů.....	63
13	Seznam příloh.....	64

1 Úvod

Diplomová práce řeší studii využití proluky ve známém továrním areálu Baťa ve městě Zlín. Cílem tedy je navržení vhodného využití plochy, která vznikla po demolici tří továrních budov. Plocha se nachází v samotném centru města a patří do památkové zóny. Z toho důvodu je nutné brát zřetel na to, aby nové využití nenarušovalo ráz urbanistické struktury, která je pro tovární areál typická a podporovalo charakter města a městského centra. Při návrhu je také nutné držet se územního plánu města, stanovených regulativů a limitů nacházejících se na území.

Práce se skládá ze šesti částí. První z nich pojednává o teoretických východiscích vztahující se k ní. Je zde popsána legislativa, se kterou musí být diplomová práce v souladu. Dále rekapituluje a definuje základní pojmy a používané termíny, jako jsou např. územní plánování, územní studie, územní plán, technická infrastruktura, veřejný prostor apod. Uvádí také soupis podkladů, z nichž diplomová práce vychází.

Druhá část představuje město Zlín, ve kterém se nachází řešené území. Upřesňuje polohu, základní informace o městě a stručně popisuje jeho historický vývoj od první dochované zmínky. Jedinečností města je typická „Baťovská“ architektura a proto jsou zde popsány vybrané významné stavby utvářející jeho charakter.

V následující kapitole je již zájem přesměrován blíže k danému území. Zaměření padá na tovární areál, jeho polohu vůči městu, docházkové vzdálenosti, uspořádání továrních budov, jeho historii, následný vývoj a současný stav a využití. Tyto poznatky jsou důležitým aspektem pro návrh řešení. Na obecný popis areálu navazuje bližší specifikace zájmové lokality, a to rozloha zainteresovaných parcel, majetkoprávní vztahy, popis se zakreslením stávající technické infrastruktury a s ní spojené limity území a ochrana hodnot. Dále pak dopravní infrastruktura, popis okolních budov, jejich funkci a aktuální plány pro nové využití plochy.

Po analýze území přichází na řadu variantní návrh zástavby. Každá varianta je popsána a uvádí své výhody a nevýhody, na základě kterých se vyhodnotí nejvhodnější a nejšetnější z nich vůči urbanistické tradici místa. Vybraná varianta je dále podrobně zpracována v rozsahu studie.

Další kapitola se již zabývá konkrétním návrhem. Popisuje a charakterizuje navržené objekty, podrobný popis využití, provozu budov a funkcí jednotlivých místností. Stavebně technické řešení stavby podává informace o dílčích konstrukčních prvcích staveb. Součástí návrhu je napojení na inženýrské sítě a výpočet dimenzí vodovodní a kanalizační přípojky. Dál diplomová práce ujasňuje dopravní řešení v okolí staveb, požární bezpečnost, bezbariérové užívání, vliv na životní prostředí a uspořádání veřejného prostoru.

Jednotlivé kapitoly a podkapitoly se odkazují na výkresy. Ty jsou seřazeny v návaznosti na postup řešení a řazení kapitol. Závěr diplomové práce pak poskytuje pohled na finanční zhodnocení navrženého řešení.

Toto téma jsem zvolila především z důvodu umístění zájmové lokality. Vystudovala jsem ve Zlíně střední průmyslovou školu a po dobu studia jsem měla možnost seznámit se s místní architekturou a historií. Dané území je mi proto blízké a aktivita města soustředěná na změnu využití průmyslového území v kulturní a funkční centrum mě zaujala už dříve.

2 Teoretická východiska

2.1 Legislativa

Diplomová práce je zpracována tak, aby splňovala veškeré náležitosti a byla v souladu s Interním předpisem katedry městského inženýrství, se Směrnicí děkana č.7/2015 – Zásady vypracování diplomové, bakalářské práce. Celkový návrh je vypracován především v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb a dále pak s ostatními platnými normami ČSN.

Další legislativou, kterou diplomová práce respektuje, je: Vyhláška č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby, Vyhláška č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využití území ve znění pozdějších předpisů, ČSN 73 08xx Požární bezpečnost staveb, ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, ČSN 73 75 05 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení, ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a ČSN 73 4108 Šatny, umývárny a záchody.

2.2 Definice termínů

Základními a často se vyskytujícími termíny v mé diplomové práci jsou především :

Územní plánování

Územní plánování je obor činnosti, zabývající se podmínkami využití daných území v širším i užším měřítku. Jde o strategické plánování podporující udržitelný rozvoj území.

Územní studie

Územní studie neúzemně plánovacím podkladem a slouží jako podklad k vypracování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Také ověřuje podmínky možných změn v území a jejich možnosti.[17]

Územní plán

Územní plán je druhým územně plánovací dokumentací, vydávaný pro celá území obcí. Stanovuje návrh rozvoje území, ochranu hodnot, uspořádání krajiny, různorodé využití částí území, jeho celkové plošné i prostorové uspořádání, limity, zastavitelné nezastavitelné území a podobně.[16]

Technická infrastruktura

Technickou infrastrukturou se rozumí vše v rámci technické obsluhy území. Patří sem všechny inženýrské sítě a veškeré související zařízení. TI vytváří jisté limity v území prostřednictvím stanovených ochranných pásem, bezpečnostních a hygienických pásem jednotlivých sítí a zařízení.[18]

Limity využití území

Limity nám stanovují patřičná omezení v území z důvodu bezpečnosti osob, ochrany veřejných zájmů, jež vyplývají z charakteru území nebo jsou stanoveny právními předpisy.[16]

Veřejné prostranství

Veřejným prostranstvím se rozumí vše v okolí budov ve městech a obcích, kam patří prostory ulic, náměstí, pěší komunikace, veřejná zeleň, tržiště a podobně. Jedná se tedy o přístupné prostory veřejnosti bez ohledu na vlastníky přístupných prostor. [16]

Proluka

Prolukou je myšlena nezastavěná plocha v souvislé zástavbě, umožňující zastavění.[16]

Parkování

Při parkování jde o postavení vozidla na tomu určené místo mimo silniční komunikaci v době návštěvy, pracovní doby, nákupu, obsluhy a podobně.[19]

Parkovací stání

Parkovací stání je vymezená plocha určená pro parkování.

Pěší zóna

Pěší zóna je běžný uliční prostor opatřený dopravní značkou, jež umožňuje vjezd pouze vybraným vozidlům. Častým důvodem bývá zásobování objektů.

Polyfunkční dům

Jedná se o objekt s více funkcemi, možnostmi využití, které se svým provozem navzájem neruší, popřípadě se podporují. Tyto funkce mohou být odlišné po podlažích, (např. bytové domy s občanskou vybaveností umístěnou v přízemí) nebo v jednotlivých úsecích v rámci jednoho podlaží.

2.3 Podklady

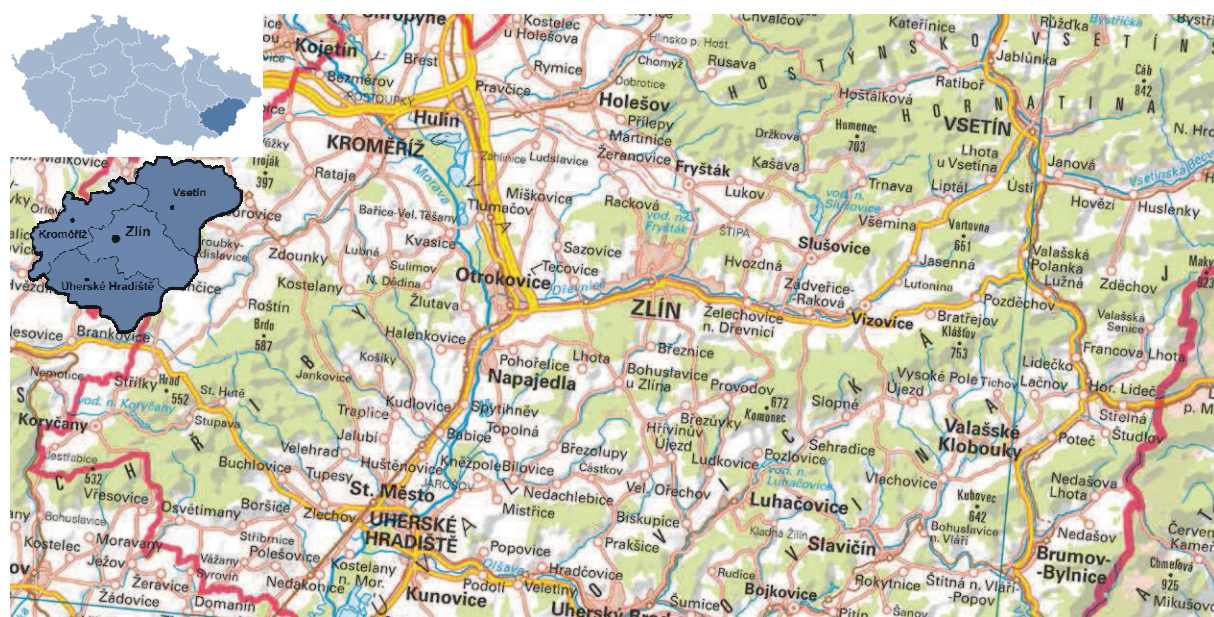
Návrh diplomové práce vychází z podkladů:

- Územní plán města Zlín
- Regulační plán
- Osobní prohlídka řešeného území a pořízení fotodokumentace stávajícího stavu
- Výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapa
- Vyjádření správců sítí – Alpiq Zlín, s.r.o., Moravská Vodárenská, a.s.
- Mapové podklady z portálu JDTM ZK (inženýrské sítě)
- Mapové podklady z ČUZK
- Mapové podklady z www.mapy.cz, www.google.cz/maps

3 Město Zlín

3.1 Základní informace

Zlín je krajské město Zlínského kraje, statutární město s více jak 75 000 obyvateli a zároveň průmyslově-podnikatelským centrem regionu střední Moravy. Svou rozlohou 102,83 km² patří mezi 15 největších měst v ČR. Leží v jihovýchodní části České republiky v údolí řeky Dřevnice na hranici Hostýnských a Vizovických vrchů.



Obr. 1 – Mapa Zlín, Zdroj: [<http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/>]

Zlín je rozdělen na místní části a příměstské části obce, kdy místní jsou Jižní svahy, Mokrá, Zlínské Paseky, Čepkov Cigánov, Nivy, Burešov, Vršava, Zálešná, Kůty, Podvesná, Benešovo nábřeží, Kvítková, Díly, Bartošova čtvrť, Obeciny, Zlín – centrum, Lazy, Lesní čtvrť, U Majáku a Filmové ateliery a do příměstských částí patří Jaroslavice, Kostelec, Klečůvka, Kudlov, Lhotka – Chlum, Louky, Malenovice, Mladcová, Lužkovice, Příluky, Prštné, Salaš, Štípa a Veliková.[1]



Obr. 2 - Znak města Zlín, Zdroj: [<http://www.archiv-zlin.cz/>]

3.2 Historie města

První písemná zpráva, tehdy o osadě Zlín, se datuje na rok 1322. V té době se také Zlín považoval za jakési řemeslnické cechovní středisko. [4]

Důležitým mezníkem v historii a rozvoji města byl rok 1894, kdy sourozenci Tomáš, starší bratr Antonín a sestra Anna zde založili obuvnickou firmu. Ta předčila původní plány bratrů a vznikl vysoce prosperující podnik světové úrovně. I přes několik bankrotů, stávek zaměstnanců a jiných překážek se společnosti Baťa podařilo ze začínající společnosti o 10 zaměstnancích v dílně a 40 zaměstnancích v domácnosti vybudovat největší obuvnický podnik v celém Rakousko-Uhersku. Díky tomuto počínu se do města přistěhovaly obyvatelé i z dalekých částí Československa a tak ve 30. letech vzrostl počet obyvatel z 3500 na necelých 40 tisíc.[3]

Rozvoj průmyslu neměl na město vliv jen v tomto odvětví. Tomáš Baťa si nechal pozvat významné architekty, díky nimž má Zlín svou charakteristickou podobu, jak jej známe dnes. Typickými jsou kupříkladu Baťovské domky, bytové domy a také tovární budovy. Nejvýznamnější je však správní budova továrního areálu tzv. „mrakodrap“ nebo jinak nazývaná „jedenadvacítka“. [2]

Začátkem roku 1949 bylo město přejmenováno na Gottwaldov až do roku 1990, kdy byl název změněn zpět na Zlín. V tomto roce se pak Zlín stal statutárním městem. Od té doby se hojně rozvíjelo soukromé podnikání a vznikla zde Univerzita Tomáše Bati, která v současné době má již 6 fakult.

Díky rozšiřování nabízených studijních oborů se tak stává Zlín tzv. studentským městem. Mimo jiné často se o něm hovoří jako o městě zeleně, městě Tomáše Bati, cihlovém městě a další označení, které vystihují charakter města v různých odvětvích.

3.3 Významné stavby města

O výstavbu významných budov a celkový charakter města Zlína se zasloužil především Tomáš Baťa, a to pozváním architektů F. L. Gahury, J. Kotěry, V. Karfíka a Le Corbusiéra. Společně se jim podařilo proměnit malé pětitisícové městečko na unikátní moderní město, které má dodnes obdivovatele po celém světě pro své moderní urbanistické řešení a funkcionalistickou architekturou. Zlínské skvosty nevznikaly jen za Baťovy éry. V roce 2010 zde vyrostla unikátní stavba, ve zcela jiném rázu než je již zmíněný Baťův funkcionalismus. Navrhla ji zlínská rodačka, architektka Eva Jiřičná a jedná se o stavbu Kongresového centra se sídlem Filharmonie Bohuslava Martinů.

3.3.1 21. Budova

Nejvýznamnější a nejcharakterističtější stavbou je správní budova 21, lidově nazývaná jako „zlínský mrakodrap“ či „jednadvacítka“, patří mezi vrcholná díla moderní československé konstruktivistické architektury. Byla vystavěna v letech 1937 až 1938 dle návrhu architekta Vladimíra Karfíka. Původně se uvažovalo o třech třípodlažních navzájem propojených budovách až do doby, kdy tento architekt přišel s projektem na výškovou budovu. Tato 77,5 m vysoká stavba byla ve své době nejvyšší v celém Československu a druhou nejvyšší v Evropě po Eiffelově věži. Je pozoruhodná z hlediska architektonického i urbanistického. Situována v tradiční řadě továrních budov, dle amerického rastru, tvoří typickou dominantu moderní koncepce města, a stává se tak jeho symbolem. Z dispozičního hlediska se jedná o trojtrakt, navržený v typizované modulové síti (6,15 m × 6,15 m) jako ostatní tovární objekty. Celé podlaží o rozměrech 80 × 20 metrů je velkoprostorovou kanceláří, kde pracuje asi 200 lidí. Celkový prostor každého podlaží byl čistý, bez příček. Pokud zde přece jen někde příčka byla, tak pouze montovaná z dílců a zasklená, nikoli vyzděná. Tím byla zajištěna pružnost ve změnách dispozice.

Nosná konstrukce objektu je ze železobetonu, obvodový plášť tvoří ocelová dvojité okna a cihelná vyzdívka se Slavíkovými obklady. Materiálem se měl plášť přiblížit charakteru průmyslových budov. Po technické stránce byla budova provedena na špičkové technické úrovni tehdejších možností. Vytápění i větrání je řešeno vzduchotechnikou. Budova je tedy plně klimatizována systémem Carrier. Okna jsou pochopitelně neotvíratelná, omyvatelná zvenku pomocí výtahové klece, zavěšené nahoře na kolejnicové římse. Všech 16 podlaží je

propojeno čtyřmi automatickými rychlovýtahy, dosahujícími rychlosti 3,5 m/s, dále paternosterem, nákladním výtahem a výtahem pro návštěvy. Jistou raritou je výtah, pojízdná kancelář o rozměrech 6 × 6 metrů, klimatizovaná, s umývadlem. Samozřejmostí je potrubní pošta či podlahové zásuvky elektrického proudu a telefonu. Zajímavostí je také rychlost výstavby nosného skeletu, který postavilo 40 dělníků, za neskutečných 160 dní, což znamená 1 podlaží za 10 dní.



Obr. 3 - 21.budova, Zdroj [4]

Dnes v budově sídlí krajský úřad Zlínského kraje, finanční úřad, jsou zde také plochy výstavní, prostor se stálou expozicí a v nejvyšším podlaží je umístěna kavárna s terasou s výhledem na centrum města a okolí.[2,6]

3.3.2 Tovární areál Baťa

Areál Baťových závodů se nachází ve středu města u řeky Dřevnice. První budovy zde vznikly už v roce 1906, nicméně tehdy ještě neměly typickou podobu baťovské architektury, ta přišla až po roce 1924. Dominantou tohoto areálu je již zmíněná 21.budova. Bližší informace jsou uvedeny níže ve 4. kapitole.

3.3.3 Velké kino

Velké kino bylo postaveno na náměstí Práce původně jako provizorium v letech 1932. Nechala jej postavit společnost Tomáše Bati podle návrhu architekta a urbanisty Františka Lydie Gahury. Původní kapacita 2500 míst dnes musela být ponížena o více než polovinu, ale i přesto se řadí Velké kino k největším v České republice. Každý rok, již 55 let, poskytuje své prostory pro konání Mezinárodního festivalu filmů pro děti a mládež.



Obr.4 - Velké kino v roce 1932, Zdroj: [<https://www.zlin.eu/velke-kino-1932>]

3.3.4 Kongresové centrum

Kongresové centrum od Evy Jiříčné se stalo novodobou dominantou města, se kterou polovina občanů nesouhlasí a polovina ji zbožňuje. Budova spadá do areálu Kulturního a univerzitního centra Zlín. Vyrůstala od roku 2006 a dokončena byla až v o 4 roky později. Jedná se o zcela výjimečný prvek, se kterým se jinde ve Zlíně setkat nedá. Budova je netradičně oválného půdorysu a obestavěna předsazenými stěnami ze sklobetonových pískovaných tvárnic, které tvoří jakýsi zubatý krycí plášť. Typickým prvkem budovy je fialovomodré podsvícení ve večerních hodinách. Střecha je z důvodu nevzhledně osazených prvků technické infrastruktury pokryta taktéž zubatým pláštěm. Celkový vzhled budovy působí trochu jako lastura či mušle a tak bývá často i nazývána. Hlavním prostorem budovy je sál pro 850 sedících diváků, kde se konají nejrůznější společenské akce, koncerty,

přednášky, plesy a podobně. Vzhledem ke své unikátnosti a zasazením do funkcionalistického centra města láká mnoho lidí k návštěvě.[7,20]



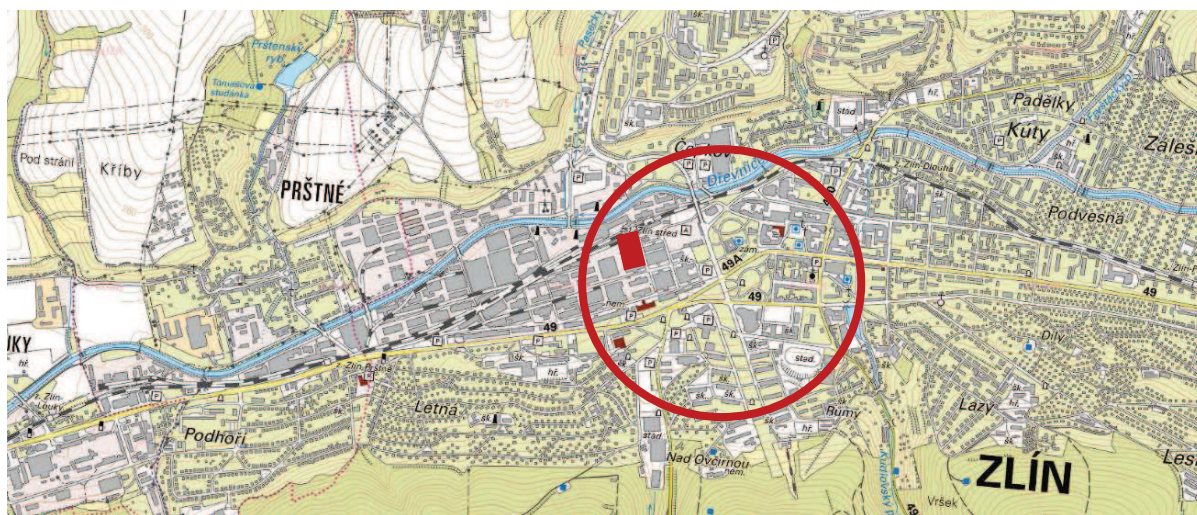
Obr 5 -. Kongresového centrum, Zdroj: [7]

4 Řešené území areálu Baťa

4.1 Širší vztahy

4.1.1 Poloha vůči městu

Tovární areál je situován přímo v samotném centru města. Nachází se severně od hlavní třídy Tomáše Bati, při příjezdu ze sousedního města Otrokovice, která lemují areál z jižní strany. Severní část pak uzavírá řeka Dřevnice. Skrz areál vede železniční jednokolejná trať, která propojuje města Otrokovice – Zlín – Vizovice. Na okraji areálu se nachází vlakové i autobusové nádraží, díky nimž je zajištěna dopravní obslužnost. Silniční dopravní doprava, významná občanská vybavenost a docházkové vzdálenosti jsou zakresleny ve výkrese č. 1 Situace širších vztahů.



Obr. 6 – Mapa Zlín, Zdroj: [<http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/>]

4.1.2 Uspořádání továrních budov

Urbanistická struktura továrního areálu byla inspirovaná americkým rastrem. Jedná se o pravidelné řazení budov do řad, kde každá budova uvnitř má své číselné značení. První číslice značí pořadí objektu od východní strany k západní a druhá číslice zas pořadí od jižní po severní stranu. Tímto uspořádáním se Tomáš Baťa inspiroval při návštěvě USA.

4.1.3 Historie továrního areálu

Základy areálu Baťa byly položeny na samém začátku 20.století. Tehdy se společnost přestěhovala z malé dílny na náměstí do nově postavené budovy, ležící přímo u vlakového nádraží. Budova měla zcela jiný charakter než stávající tovární objekty, jednalo se o napůl zděnou a napůl dřevěnou stavbu. Kapacitou mnohonásobně převyšovala předcházející prostory, čímž vznikla nová pracovní místa a zvýšila se nabídka. Z původních 10 zaměstnanců zde pracovala stovka místních obyvatel. Po obuvi byla vleká poptávka a tak se zvyšovala výroba, počty strojů, zaměstnanců a zejména poskytovaných služeb v nových pracovních odvětvích. S rozšířením sortimentu výroby se tak společnost T. & A. Baťa stává částečně samostatnou. Mezi nově vzniklá odvětví patřily zámečnické dílny, koželužny, cihelny, dřevařské dílny, gumárenství, stavebnictví, železniční a letecká doprava, chemická výroba, textilní výroba, výroba pneumatik a podobně. Největší rozmach však zažila společnost se začátkem první světové války, kdy se stala hlavním dodavatelem kožené obuvi pro armádu.

Do poloviny roku 1922 zde stály poze tři tovární objekty, a ty byly s celkovou proměnou továrny asanovány a nahrazeny budovami novými společně s výstavbou dalších tří budov. S navýšením kapacity pracovních míst vzrostl zisk společnosti a o 4 roky později již zde stál ucelený komplex 30-ti budov a dále se rozšiřoval. Do počátku druhé světové války areál se rozrostl na 113 budov.

V roce 1944 zasáhlo Zlín bombardování, při kterém byla téměř polovina budov poničena. To byl velký zásah do výroby. Zásadním mezníkem se stal rok 1945, kdy byla společnost Baťa znárodněna. O čtyři roky později se město Zlín přejmenovalo na Gottwaldov a Národní podnik Baťa na Národní podnik Svit. Komplexní tovární areál se poté rozčlenil na samostatné podniky. Oddělili se strojírna, stavební společnost, chemické dílny, gumárny a podobně.

I přes nesoudržnost podniků, Svit prosperoval. Dával práci tisícům obyvatel, díky kterým bylo produkováno 42 milionů párů bot za rok ve 235 vzorech.



Obr. 7 – Tovární areál v roce 1947, Zdroj[<http://rozhledy2010.blogspot.cz>]

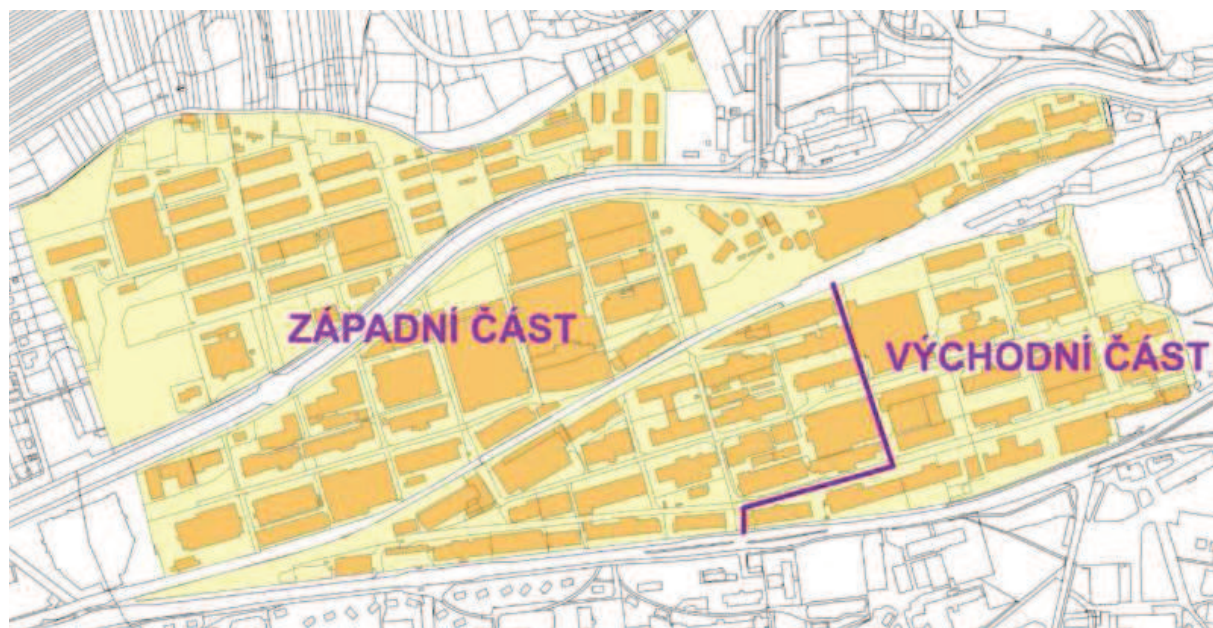
Po pádu komunistického režimu se Gottwaldov přejmenoval zpět na Zlín a Svit se stal akciovou společností složenou z 17-ti závodů. Postupně se jednotlivé podniky začali osamostatňovat a Svit tak začal postupně upadat. Výrobní technologie zaostávala za novými trendy, až v roce 2000 došlo k definitivnímu pádu společnosti.[3][8][9]

4.1.4 Současný stav a využití

V současné době se průmyslový areál rozkládá na ploše přibližně šedesáti pěti hektarů a nachází se v něm celkem 104 budov. Dnes sídlí v areálu mnoho firem působících v různorodém odvětví, takže z hlediska vlastnictví je velmi roztržštěn. Neexistuje již komplexní rozvoj a prosperita areálu, nýbrž každý pracuje na svém. To má tak za následek i to, že je spousta budov zcela nevyužita a chátrá.

Ovšem velmi významnou roli zde zaujímá společnost CREAM Real Estate, která vlastní velkou většinu továrních objektů. Zároveň se aktivně podílí na realizaci a plánování regenerace tohoto areálu. Kromě oprav a znovu využití objektů se také postupně rozvíjí i infrastruktura. Již několik příjezdových a důležitých spojovacích komunikací prošlo opravou. S rozvíjející občanskou vybaveností se do areálu zavedla i linka MHD.

Areál můžeme dle funkce rozdělit na dvě části zakreslené na Obr. 8, na východní a západní část.



Obr. 8 – Členění areálu, Zdroj:[14]

V západní části přetrvává průmysl, většina objektů stále slouží k prvotnímu výrobnímu účelu. Tato část je fragmentována železnicí a protékající řekou Dřevnice. Sídli zde mnoho drobných živnostníků, malých společností, ale i velkých podniků. Právě v tomto prostoru se často nachází zmíněné chátrající budovy, které bohužel svou polohou a okolím nejsou příliš atraktivní pro investory. Ovšem skupina Cream zamýšlí komplexní zvelebení areálu, tak existují plány na revitalizaci i této části.[14]

Areál ve východní části naopak upustil od prvotního účelu a vzniká zde nové kulturní a funkční centrum města. Tovární budovy dostaly nový ráz, smysl a funkci. Sídli zde v 21. Budově finanční a krajský úřad, ve 14. a 15. Budově kulturní instituce v podobě městské galerie, muzea a knihovny, v 64. Budově pošta a policie. Dále zde našli prostory banky, obchody, firmy a nově vznikly i luxusní loftové byty, opět pod záštitou společnosti Cream.

Areál je umístěn na strategickém místě jak z hlediska dopravy, tak atraktivity území. Téměř součástí je vlakové a autobusové nádraží, které v následujících letech projde kompletní modernizací. To by mělo přispět k pozvednutí úrovně lokality a přilákat tak nejen zlínskou veřejnost, ale i návštěvníky ze vzdálenějších regionů.

4.2 Vlastní řešená lokalita

Dotčená lokalita je součástí továrního areálu Baťa. Konkrétně se jedná o proluku, jež vznikla demolicí tří továrních budov, a to 24. , 25. a 26. budovy. Ty zde stály od 30.let minulého století a v roce 2013 byly zbourány. Dosud není jasné, jestli bylo nutné tomu tak učinit. Jelikož už existoval plán na vybudování nového obchodního centra přesně v místech daných budov, bylo otázkou času, kdy k tomuto počínu dojde. Vlivný investor si zajistil statický posudek, kde se píše, že nosné konstrukce obsahují hlinitanový cement a hrozí nebezpečí pádu. Stejně zjištění proběhlo také u vedlejší budovy č.23, avšak ta prošla rekonstrukcí, při níž byla vyztužena ocelovými nosníky a slouží bezpečně dodnes. Takové opatření by samozřejmě bylo možné aplikovat i u budov 24, 25 a 26, ale z ekonomického hlediska by rekonstrukce vyšla mnohonásobně draž než demolice a nový návrh. Investor však nezhádal a nějakou dobu před samým projednáním návrhu o demolici, shodou okolností byly vybity okna v budovách, což urychlilo a podpořilo degradaci stavby. Vedly se tak nekonečné spory mezi investorem, městem a také památkovým ústavem zda stojí za to budovy nechat stát. I přes snahy NPÚ došlo v roce 2013 k demolici.

V současné době je využíván prostor jako parkoviště pro návštěvníky areálu a zaměstnance společností sídlících v okolních objektech. Kapacita parkoviště je odhadnuta na cca 300 parkovacích stání. Stávající stav dané proluky je zaznamenán fotodokumentací a přiložen v příloze č.1.

4.2.1 Rozloha a majetkoprávní vztahy

Řešené území má celkovou rozlohu 16 180 m² a plošně zasahuje dle katastru nemovitostí na parcely č. : 3301, 3299, 3300, 5565, 1119/25, 1119/26, 1119/134, 1119/219, 1119/223, 1119/222, 1119/40 a 1119/168 v k.ú. Zlín. Vlastníkem veškerých parcel je již zmíněná společnost CREAM R.B.A. a.s. a CREAM uzavřený investiční fond, a.s. se zlínským sídlem ve 34. Budově hned vedle daného území.

Tab. 1 – Soupis parcel v řešeném území

Parc.č.	Rozloha []	Vlastník
3301	1821	CREAM R.B.A., a.s.
3299	1677	CREAM R.B.A., a.s.
3300	1919	CREAM R.B.A., a.s.
5565	527	CREAM R.B.A., a.s.
1119/25	2663	CREAM R.B.A., a.s.
1119/26	2290	CREAM R.B.A., a.s.
1119/134	2532	CREAM R.B.A., a.s.
1119/219	257	CREAM R.B.A., a.s.
1119/223	578	CREAM uzavř. Investiční fond, a.s.
1119/40	1347	CREAM R.B.A., a.s.
1119/168	485	CREAM uzavř. Investiční fond, a.s.
1119/222	84	CREAM R.B.A., a.s.



Obr. 9 – Katastrální mapa – vyznačené řešené území, Zdroj:[www.cuzk.cz]

4.2.2 Okolní stavby a jejich využití

Budova 14 a 15

Nejlepším příkladem obnovy či regenerace budov se staly právě tyto dvě budovy. Jejich využití změnilo ráz areálu. Sídlo zde našla galerie, muzeum a krajská knihovna, která neustále přivádí nové návštěvníky a tím podporuje snahu o zavedení městského charakteru do někdejšího výrobního prostoru.



Obr. 10 – Pohled na budovu 14, Zdroj:[www.architekturazlin.cz]

Budova 13

Jedná se o nejstarší budovu bývalého továrního areálu. V letošním roce probíhá rozsáhlá rekonstrukce, kde ze statických musela být nosná konstrukce svázán s ocelovou konstrukcí zevnitř. Mimo zpevnění budova získala novou fasádu, zateplení, nová okna a další. V plánu na následující rok je dokončení interiéru.

Budova dnes poskytuje veřejnosti obchodní prostory v přízemí a druhém nadzemním podlaží. Do budoucna zde vznikne ve třetím podlaží fitnesscentrum, bowling a mnoho jiných zařízení určených k zábavě, relaxaci či odpočinku. Ve čtvrtém kancelářské prostory a datové centrum a v nejvyšším podlaží vzniknou populární loftové byty umožňující výhled na město.[10]



Obr. 11 – Pohled na budovu 33, Zdroj:[odl3.cz]

Budova 23

Prostory této budovy jsou od roku 2005 využity jako podnikatelský inkubátor. Tehdy budova byla zrekonstruována. Nabízí tak komplexní podporu začínajícím podnikatelům a společnostem. Jedná se o jedinečný projekt, který do té doby ve Zlíně neměl konkurenci. Budova není omezena jen na aktivity podnikatelského inkubátoru, ale také na vědeckotechnologický park, centra pro transfer technologií a nachází se zde hojně navštěvovaná vegetariánská restaurace. [11]



Obr. 12 – Pohled na budovu 23, Zdroj:[www.architekturazlin.cz]

Budova 33

Třicátá třetí budova již spadá do Výrobní části areálu a zachovává si tak svou prvotní funkci. V roce 1972 byla vystavena za účelem skladování.



Obr. 13 – Pohled na budovu 33, Zdroj:[www.panoramio.cz]

Budova 34

V sousední třicáté čtvrté budově, dnes sídlí několik společností a především společnost Cream Real Estate, která má na svědomí již několik proměn některých z budov a pelké plány na nové zástavby v areálu. V současné době plánuje zateplení této budovy z venku, s čím nesouhlasí místní architekti, město ani NPÚ.[12]



Obr. 14 – Pohled na budovu 34, Zdroj:[www.afm.unireality]

4.2.3 *Technická a dopravní infrastruktura*

Dopravní infrastruktura je hlavním problémem areálu. Ať už se jedná o stav některých komunikací tak dříve šlo i o napojení na okolní dopravní síť, ale to je již úspěšně dokončeno. Areál křižují místní komunikace v pravidelném rastru a převážně kolmo na sebe navazují. Hlavním příjezdovým uzlem je napojení na silnici I.třídy na Třidu Tomáše Bati, která spojuje Zlín se sousedními Otrokovicemi a přes rychlostní komunikace R55 s městem Přerov, z jižní strany areálu. Dál se místní komunikace napojuje na ulici Gahurova, Základní rozčlenění silnic a viditelné napojení je vidět ve výkresech č.1-Situace širších vztahů a č.6- Urbanistická situace. S probíhajícím rozvojem centrálního území je během následujících let připraven plán na zlepšení dopravní situace v tomto areálu, jelikož jde o klíčovou lokalitu města Zlína. Spadá do integrovaného projektu regenerace a pro realizaci se předpokládá úzká spolupráce města, kraje, vlastníků pozemků a také podnikatelských subjektů. Nedostatečné je i množství parkovacích stání, především v pracovních dnech.

Z hlediska technické infrastruktury je areál dostatečně vybaven. Pod povrchem jsou vybudovány kolektory pro rozvor inženýrských sítí. Zásobování vodou zde zajišťuje společnost Moravská vodárenská a.s. odebírající vodu z úpravny vody Klečůvka, která upravuje vodu z nádrže ve Slušovicích.

Odvádění odpadních vod je zabezpečeno jednotnou kanalizací. Odpadní vody jsou dále odváděny sběrači, zaústěnými do hlavních kmenových stok Majitelem kanalizační sítě je město a provozovatelem Moravská vodárenská,a.s. Stav kanalizace v západní části areálu není příliš vyhovující, předpokládá se proto v následujících letech celková rekonstrukce.

Zásobování teplem zajišťuje v areálu společnost Alpiq Zlín s.r.o., která provozuje průmyslovou teplárnu na uhlí. Teplo dodává technologickou parou (v zimě je dodáváný výkon až 128 MW) nadzemními a podzemními teplovody uloženými v kolektorech. Elektrickou energii rovněž dodává společnost Alpiq.[14]

4.2.4 *Limity a ochrana hodnot území*

Zájmové území spadá dle ÚP do Ploch smíšených v centrální zóně – městské centrum. V tomto území není přípustně využití jako: „činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové

důsledky vyvolávají druhotné; pozemky staveb komerčních zařízení – nákupních center“[15]. Naopak do přípustného využití patří OV, komerční zařízení v podobě obchodních domů, stavby pro bydlení, pro komerční zařízení a služby, dopravní a TI, veřejné prostranství, zeleň nebo stávající výroba v nezměněném objemu. Ještě další možností mohou být výrobní stavby, ale pouze za předpokladu že svým charakterem zapadají do daného území.[15]

Spadá také do území architektonicky významného souboru staveb. Jistými podmínkami ochrany hodnot jsou zejména nenarušení čistoty zachovaného urbanismu a tradičního stylu staveb, což se vztahuje spíše na rekonstrukce objektů, nikoli na novou zástavbu. Výstavba totožných budov by nebyla efektivní. Další podmínkou je dle regulačního plánu respektování původní konfigurace terénu. Omezení také spočívá ve stanovené výškové regulaci, kdy je v daném území stanoveno na max. čtyři nadzemní podlaží.

Limity využití území jsou graficky vyznačeny ve výkresech č.3 a 4, a to Výkres limitů – širší vztahy a Výkres limitů – řešená lokalita. Největšími omezeními jsou stávající infrastruktura a její ochranná pásma limitující novou zástavbu nebo výsadbu stromů a záplavové území, které však není pro danou oblast aktivní a řeka je zajištěna protipovodňovými násypy.

4.2.5 Plány nového využití

V současné době existuje plán nové zástavby, kterou má na starost společnost CREAM Real Estate. Výsledkem má být vytvoření nového kulturního a společenského centra s názvem Fabrika. Vznikne zde přibližně 3 km obchodní pasáže, což bude největší obchodní centrum ve Zlínském kraji. Dále pak kancelářské prostory a 1000 nových parkovacích stání, vzniknou zde také univerzitní prostory a zhruba 50 000 m² ploch k pronájmu. Součástí projektu bude návaznost na nově vybudované vlakové a autobusové nádraží.[13]



Obr. 15 - Vizualizace obchodního centra Fabrika, Zdroj:[www.bydleni.idnes.cz]

5 Návrh řešení

5.1 Vazba na územní plán

V aktuálním územním plánu města Zlína je řešené území zrušeno z důvodu plánované výstavby výše zmíněného společenského a kulturního centra „Fabrika“. Proto v této diplomové práci vycházím z předchozího územního plánu vydaného v prosinci v roce 2011. Tehdy se k dané lokalitě, která je součástí oblasti značené jako SO 1.194, přistupovalo dle ÚP jako k plocha smíšené v centrální zóně – městského centra. Pro dané území platí výšková regulace o maximálně 4 podlažní zástavbě a použitím ploché střechy. Přípustné a nepřípustné využití je popsáno v předešlé podkapitole 4.2.4.

5.2 Varianty

Zásadním problémem areálu a celkově centra města je nedostatek parkovacích míst. Proto prvotní navrženou funkcí bylo jednoznačně parkování. To se prolíná skrz všechny navržené varianty. Dalším cílem bylo vytvoření příjemného veřejného prostranství a zanesení do území městský charakter a to vytvořením hlavního komunikačního prostoru v okolí budov nikoli uvnitř.

U variant obsahujících zástavbu novými objekty bylo důležité doplnit parkování o další smysluplnou funkci. Objekty jsou uvažovány se čtyřmi nadzemními podlažími, kdy v prvním bude umístěna občanská vybavenost, vzniknou zde prostory pro obchody a služby. V následujících podlažích nadzemní parkoviště, prostory sloužící pro komerční využití pro administrativu a drobné nerušící podnikání, případně studentské byty.

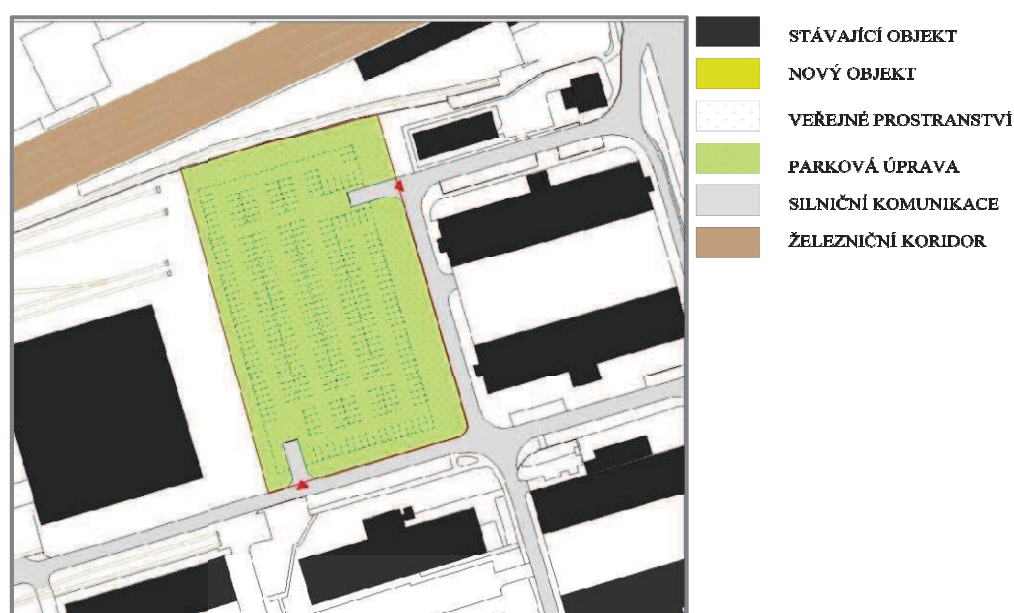
Objekty musí umožňovat členění obvodového pláště okny, což znamená zákaz funkcí, které se k okolnímu uličnímu prostoru otáčejí zády. Takovým příkladem jsou obchodní galerie v nitřní zastřešenou obchodní ulicí a bezokennými uličními fasádami, do kterých ústí pouze zásobování jednotlivých prodejen nebo halové jednopodlažní hypermarkety obklopené parkovišti.

Varianty mají jakousi posloupnost. Jejich řešení se vztahuje především na urbanistické uspořádání. Nejprve vznikla minimalistická varianta, na které se neuvažovala nadzemní

výstavba. Protikladem pak maximalistická, kdy se využilo téměř celého území k zastavení a poté varianty, které byly jistým kompromisem mezi těmito dvěma.

5.2.1 Varianta I

V této variantě vycházíme z možnosti vytvoření veřejného prostoru na povrchu a zakomponování tak zeleně do bývalého továrního areálu. Neuvažuje se s nadzemní zástavbou. Je zde umístěno podzemní parkoviště, které probíhá pod celým zájmovým územím. Vzniká tak 300 nových parkovacích stání. Důležitým měřítkem pro vyhodnocení nejvhodnější varianty je stanovení kladů a záporů.



Obr. 16 - Varianta č. 1, Zdroj:[vlastní zpracování]

Klady:

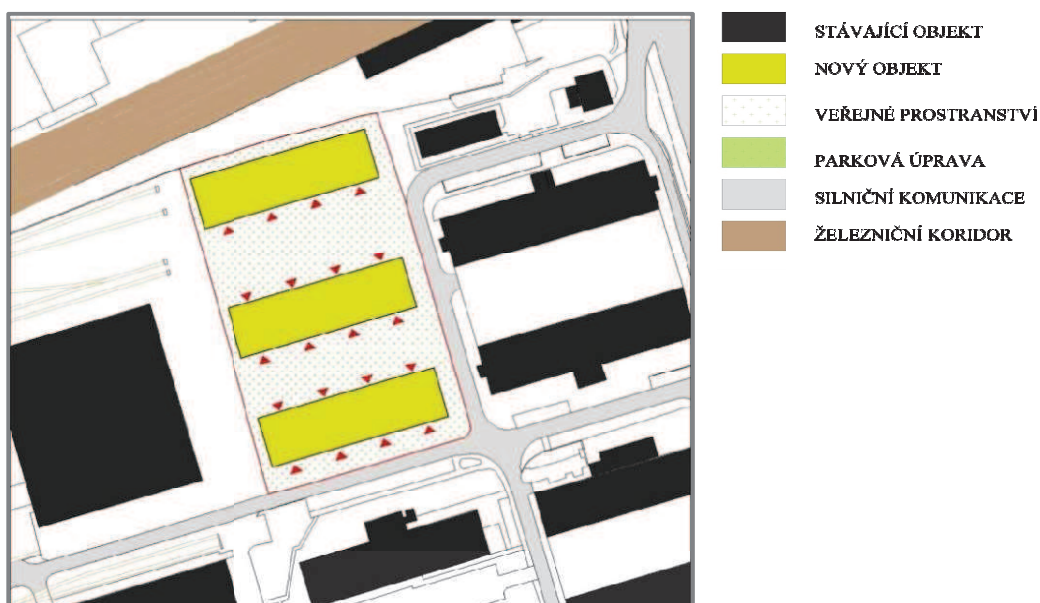
- Vybudování 300 nových parkovacích stání, kterých je na území areálu nedostatek
- Vytvoření klidové parkově upravené zóny ve veřejném prostoru pro uživatele a návštěvníky areálu
- Oživení továrního areálu
- Prašný filtr od železnice

Zápory:

- Neefektivní využití daného pozemku v centru města
- Nebezpečí mimořádně technicky a finančně náročného založení podzemní stavby pod úroveň ustálené hladiny spodní vody, která je zde s vysokou pravděpodobností výškově propojena s hladinou v blízkosti tekoucí řeky Dřevnice
- Narušení městského charakteru a továrního areálu
- Prodloužení dostupnosti v hlavní trase od vlakového a autobusového nádraží k hlavní OV

5.2.2 Varianta II

Druhá varianta koresponduje s původní zástavbou a urbanistickou strukturou. Nová zástavba téměř kopíruje umístění objektů zbouraných bývalých budov 24, 25 a 26.



Obr. 17 - Varianta č. 2, Zdroj:[Vlastní zpracování]

Klady:

- Obnovení původní urbanistické struktury
- Maximální respekt k urbanistické tradici místa odpovídající skutečnosti, že jde o území pod dohledem orgánů státní památkové péče

Zápory:

- Nedostatečné reflektování faktu, že se (na rozdíl od původního stavu) dnes už nejedná o uzavřený tovární areál, ale že jde o součást centra města s tomu odpovídajícími nároky na rozsah a formy veřejných prostranství
- Poptávka po nebytové užitkové ploše ve Zlíně není dost silná, aby odůvodnila hustotu zástavby, jaká odpovídala původnímu využití území v rámci průmyslového areálu, a aby dávala naději na smysluplné využití tak velkého rozsahu voně vzniklých ploch
- Nepravidelnost rozmístění objektů

5.2.3 Varianta III

Jedná se o tzv. maximalistickou variantu, kde je zastavěna většina plochy zájmového území. Tato varianta je navržena pro případ, že by se objevil dostatečně silný investiční tlak ověřující podmínky stavebního využití lokality, které by nebylo v rozporu s pamětí místa.



Obr.18 - Varianta č. 3, Zdroj:[vlastní zpracování]

Klady:

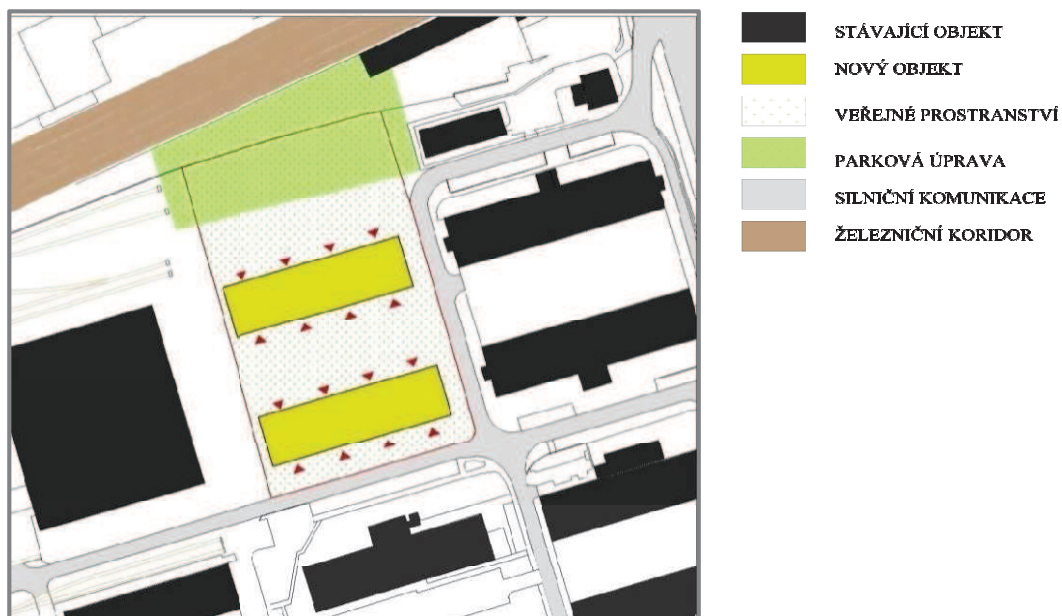
- Ekonomicky efektivní využití drahého stavebního pozemku v centru města

Zápory:

- Razantní úbytek rozsahu nezastavěných ploch a veřejných prostranství nejen proti dnešnímu stavu, ale dokonce i proti předchozímu využití lokality v rámci továrního areálu

5.2.4 Varianta IV

V této variantě jde o pokus o optimální kompromis mezi ostatními variantami, zejména jde-li o poměr zastavěné a nezastavěné části.



Obr.19 - Varianta č.4, Zdroj:[vlastní zpracování]

Klady:

- Opět maximální respekt k původní tradici areálu
- Čitelný rastr a celkově urbanistická struktura
- Vytvoření veřejného prostoru v podobě parkové úpravy v návaznosti na vlakové nádraží
- Zachování a podpora městského charakteru

5.3 Vyhodnocení lokality a výběr varianty

Na základě stanovených předností a naopak negativ jednotlivých variant jsem zvolila poslední čtvrtou variantu. Ze všech prověřovaných variant jde o nejlépe vyvážený kompromis mezi požadavkem na památkovou ochranu urbanistických a architektonických kvalit území a potřebou vytvořit zde životaschopné schéma využití odpovídající potřebám města v současnosti.

Celkový důvod pro daný návrh včetně využití a uspořádání jednotlivých funkcí objektu je povinné zachování městského charakteru nových objektů, což znamená nepřístupnost jednopodlažní zástavby halového typu, tzv. obchodní „krabice“. Dál také výška zástavby, doporučena jsou 4 nadzemní podlaží a odlišná funkce parteru a to tak, že v 1.NP je situována občanská vybavenost, obchody a služby, ve 2. a 3.NP parkování a ve 4.NP jsou dány kancelářské prostory.

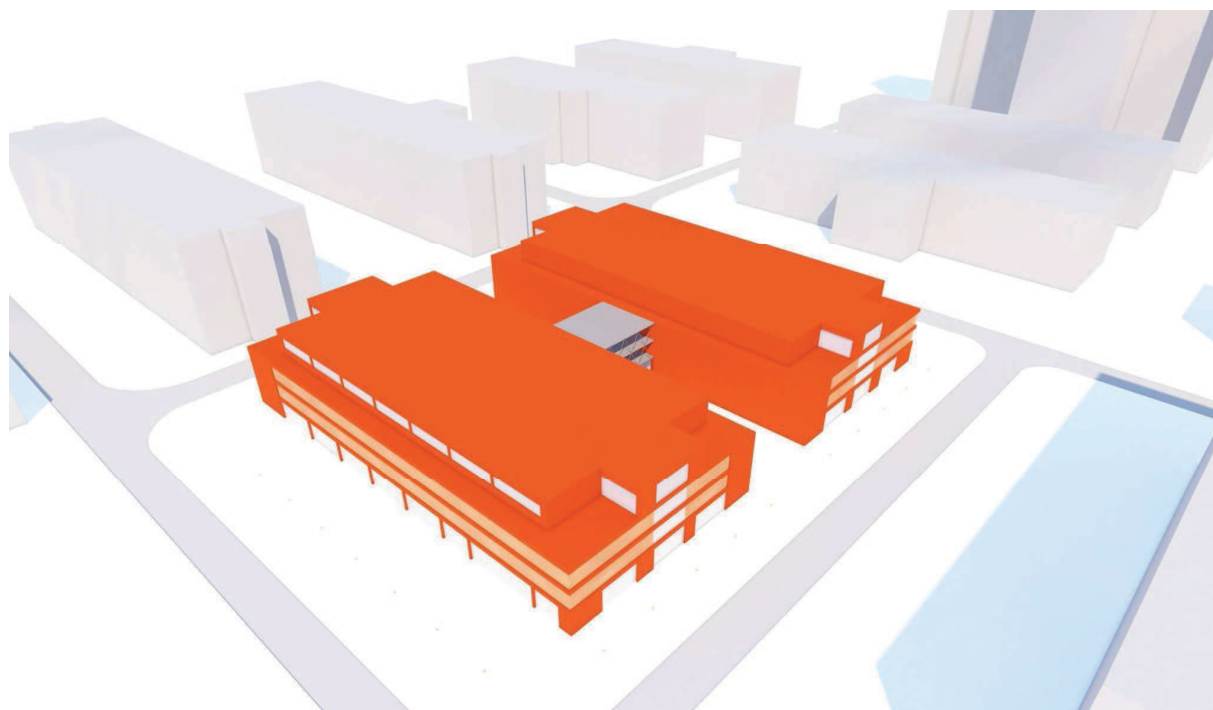
6 Návrh

Celkový návrh zástavby je vypracován v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb a dále pak s ostatními platnými normami ČSN a vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

6.1 Popis a charakteristika stavby

V řešeném území jsou navrženy dva polyfunkční domy poskytující prostory pro občanskou vybavenost, kancelářské plochy a zejména parkování. Navzájem jsou propojeny průjezdným krčkem ve 2. a 3. NP, které slouží pro účely parkování. Objekty jsou z hlediska dispozičního uspořádání totožné, pouze jsou zrcadlově otočené.

Objekty jsou navrženy v jednoduchém půdorysném tvaru obdélníku a rozměrech 33,3m x 68,5m a liniově na sebe navazují s 14 m odsazením. Mezi budovami tak vzniká uliční prostor pro pěší a pro zásobování navržených obchodů a služeb. Výškově budova zapadá mezi okolní stavby. Je navržena jako nepodsklepená čtyřpodlažní s plochou střechou o celkové výšce 14 m.



Obr. 20 – Vizualizace navržených objektů, Zdroj:[vlastní zpracování]

V 1.NP je navrženo v jednotlivých objektech 16 oddělených či oddělitelných prostor vymezených pro obchody a služby. Jejich součástí je skladovací plocha, prodejní plocha a sociální zařízení určené pro pracovníky. Celková prodejní plocha u obou objektů činí cca 3000 m². Jednotlivé obchody mají přístup pouze z ulice, z důvodu vytvoření hlavního komunikačního prostoru na ulici. Tento způsob nejlépe zapadá do městského charakteru. Nedílnou část podlaží zastává přímá rampa propojující 1.NP s 2.NP. Navazuje na vjezd do budovy zajištěný z ulice Dvacátá ve východní části objektu. Slouží pro přístup vozidel do parkovací zóny. Celková šířka rampy je 11 m, umožňuje obousměrný provoz a kolmé parkovací stání po jedné straně. U vjezdu je umístěna vrátnice o výměře 48,4 m² včetně sociálního zázemí pro vrátného. Mimo vrátnici je vjezd opatřen odbavovacím zařízením se závorami. Na vjezd navazuje prostorná technická místnost, sloužící k uložení technického zařízení zásadního pro provoz budovy.

Ve druhém a třetím podlaží jsou vyhrazena parkování. Z přízemí vede rampa s jednostranným parkováním. Při překonání prvního podlaží jsou parkovací stání situovány po obou stranách komunikace, která vede podél hranice obvodových stěn. Celkový počet stání v obou podlažích je 300, z čehož 28 vyhrazených pro osoby těžce pohybově postižené. Ty to stání se vyznačují symbolem prostoru pro osoby na vozíku dle vyhlášky č. 398/2006 a jsou umístěny nejbližší k přístupové cestě, k výtahům. Rozměry stání jsou 3 500 mm na šířku a délku 5 000 a 6 000 mm podle umístění z hlediska konstrukční dispozice a vyhovují stanoveným požadavkům. Středem objektů skrz celou výšku vede podélná šachta určená pro vnitřní rozvody, svodné potrubí a podobně. Diplomová práce řeší studii, proto nabízený rozměr šachty je pouze orientační.

Objekty v těchto podlažích se na sebe napojují pomocí tzv. krčku, který umožňuje průjezd vozidel do druhé budovy. Provoz v něm plynule navazuje na provoz uvnitř budov. Šířka krčku 11,2 m odpovídá jeho využití, tedy šířce komunikace a délce dvou kolmých stání. Jedná se o samostatný objekt s vlastní základovou konstrukcí.

Nejvyšší poschodí poskytuje kancelářské prostory pro různé společnosti o ploše 1700m² dohromady v obou budovách. Konstrukčně je plocha řešena jako pětitrakt se dvěma středními chodbami. Do krajních traktů jsou soustředěny právě kanceláře z důvodu přísunu denního světla a čerstvého vzduchu do pracovišť. Dispoziční členění je možno přizpůsobit dle využití nebo potřebám sídlící společnosti. Do středního traktu jsou pak soustředěny prostory

sociálního a technického zázemí, z důvodu napojení na vnitřní rozvody v co nejkratší vzdálenosti, společné prostory jako spisovny, jednací místnosti a denní místnost. Sociální zařízení se uvažuje samostatné pro ženy a muže a 2 bezbariérové WC umístěny ve východní i západní části podlaží.

Mimo popsané funkce v daném poschodí zde vznikla venkovní terasa ustoupením podlaží na úroveň hranice nosné konstrukce. Z důvodu bezpečnosti je opatřena ocelovým zábradlím výšky 1 100 mm.

6.2 Stavebně technické řešení stavby

6.2.1 Zemní práce

Před zahájením zemních prací je nutné provést průzkum inženýrských sítí a odstranit stávající přípojky původních staveb. Pro bližší informace o složení podloží je třeba provést geologický průzkum. Samotné zemní práce pak obsahují odstranění nezpevněné plochy sloužící provizorně jako parkovací plocha. Poté následují výkopy pro základy a přípojky inženýrských sítí. Vykopaná zemina bude odvezena na předem stanovenou skládku.

6.2.2 Základové konstrukce

Nosná konstrukce objektů bude založena na železobetonových základových pasech. Krček spojující objekty je samostatný objekt a tak bude mít vlastní základy. Pro přesné rozměry a hloubky uložení je nutné provést statický výpočet a proto budou stanoveny ve vyšším stupni dokumentace.

6.2.3 Svislé konstrukce

Konstrukční systém budovy je navržen jako železobetonový skelet o rozměrech sloupů 300 x 300 mm. Skelet tvoří 3 x 9 polí s příčnou roztečí sloupů 10 700 mm, 6 200 mm a 10 700 mm. Podélná osová rozteč činí 5x 7 800 mm doplněná z obou stran modulovým rozměrem 8 800 mm a 5800 mm. Konstrukci je zajištěná prostorová tuhost pomocí dvou zpevňujících nosných železobetonových monolitických jader umístěných uprostřed východních a západních hran budov. Tloušťka nosné stěny je 300 mm.

Vnitřní výplň mezi nosnými sloupy tvoří pórobetonových tvárnic o tloušťce 300 mm. Na obvodový plášť jsou použity tvárnice tloušťky 400 mm.

Vnitřní prostor dělicí příčky, zejména u sociálního zázemí prodejen a kancelářských prostor ve 4. NP, jsou navrženy z pórobetonu tloušťky 100 mm.

6.2.4 Vodorovné konstrukce

Vodorovnou nosnou konstrukcí jsou podélně uložené průvlaky, které společně se sloupy tvoří rámovou konstrukci. Výška průvlaku je předběžně stanovena na 300 mm, pro upřesnění je potřeba provést statický posudek. Stropní desky se provedou jako monolitické železobetonové konstrukce, stejně tak průvlaky. V příčném směru desky přechází v konzolu, je tedy nutné zajistit únosnost navýšením vyztužení. Konstrukční zásady a statické výpočty budou uvedeny ve vyšším stupni dokumentace.

6.2.5 Rampa

Velkou část polyfunkčního domu zabírají parkovací přímé rampy. První rampa spojuje 1.NP a 2.NP, navazuje tak na příjezd do objektu. Její šířku 11 m určuje šířka komunikace a délka kolmého stání. Parkovací rampa pro zajištění pohodlného parkování nesmí přesáhnout podélný sklon větší jak 9%. Daná rampa překonává výšku podlaží 3,8 m na délce 45,4 m, což je 8 % sklon a splňuje požadovanou hranici. Na rampě po jedné straně je situováno 12 kolmých parkovacích stání o rozměru 2,5 x 5 m.

Druhá rampa slouží k propojení 2.NP a 3.NP a překonává výšku podlaží 3 m. Šířka rampy umožňuje parkování po obou stranách, z čehož vyšla šířka na 16,1 m. Délka rampy je 36,5 m, sklon 8 % a poskytuje parkovací místa pro 28 vozidel. Provoz na obou rampách zajišťuje jejich obousměrný pohyb.

6.2.6 Schodiště a výtahy

V jednotlivých budovách se nachází 2 trojramenné schodiště v severní a jižní části. Protíná budovu ve vertikálním směru skrz všechny 4 podlaží. V prvním podlaží překonává výšku 3,8 m, kde je navrženo 24 schodišťových stupňů o rozměru 285 x 160 mm a šířka ramene 1,2 m.

Schodiště ve druhém a třetím NP je navrženo na konstrukční výšku 3 m, ve kterém je 19 stupňů. Šířka ramene se shoduje se schodištěm v 1.NP.

Každý objekt obsahuje dohromady hydraulické 4 výtahy. Ve schodišťovém zrcadle se nachází výtah sloužící pro obsluhu parkování a umožňuje pohyb v rozmezí 1. – 3.NP. Rozměry výtahové kabiny jsou 1,4 x 2,2 m a splňují požadavky na bezbariérové užívání. Vedle schodiště je situován druhý výtah o rozměrech 1,7 x 3,3 m pro obsluhu kanceláří. Zajišťuje propojení pouze 1.NP a 4.NP.

6.2.7 Zastřešení

Zastřešení objektů se provede pomocí jednoplášťové nepochozí střechy s vyžděnou atikou. Odvodnění bude zajištěno vyspádováním do svodů vedoucí středovou šachtou a dále napojením do jednotné kanalizace.

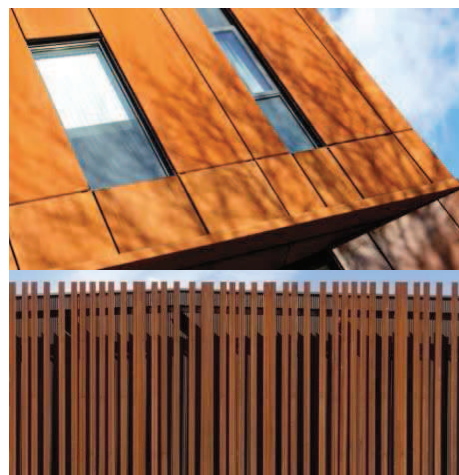
6.2.8 Fasáda

Fasádu prvního NP tvoří převážně izolační skleněná stěna, která zajišťuje prosvětlení a propojení prodejních ploch s venkovním veřejným prostorem. Narušením čistého členění jsou pouze vstupní dvoukřídlé dveře.

Druhé a třetí NP z větší části tvoří otevřený prostor bez pevného zasklení a je zde navržena ocelová mříž s povrchovou úpravou totožnou s plnou fasádou. Stěžejní část je navržena jako ocelová fasáda Corten. Tato úprava je již v areálu použita na drobných prvcích u sousední budovy č. 23, tak by nově navržené objekty esteticky zapadaly do okolí.



Obr.21 - Budova 23, Zdroj:[www.zlinsky.denik.cz]



Obr. 22– Corten, Zdroj:[www.archiexpo.com]

6.3 Napojení na inženýrské sítě

6.3.1 Vodovod

Polyfunkční dům je napojen na městskou vodovodní síť, kterou zajišťuje společnost Moravská vodárenská, a.s. Každý objekt má své vlastní přípojovací potrubí. Díky stávajícím kolektorům se zanechává místo připojení. Objekty jsou tak zásobeny vodou z východní strany a napojují se vodovodní řad PE 100. Délka přípojek u jižního objektu vychází na 14,8 m, u severního objektu 15,6 m a navržený průměr a materiál potrubí PE 80. Výpočet dimenze se nachází v příloze č.2.

6.3.2 Kanalizace

Odkanalizování objektů je zajištěno přípojným potrubím DN 250 a dále zaústěno do městské jednotné betonové kanalizace DN 500 (provozovatel Moravská vodárenská, a.s.). K napojení budou využity stávající šachty, do nichž byly napojeny původní budovy 24, 25 a 26. Na přípojkách budou osazeny odlučovače ropných látek, z důvodu odvodňování parkovacích ploch. Výpočet dimenze přípojovacího potrubí je předmětem přílohy č. 3.

6.3.3 Vedení NN

Elektrickou energii poskytuje společnost Alpiq, a.s. z místní teplárny. Připojení na vedení NN proběhne pouze přes severní objekt a povede v podzemí v trase napojení původních staveb. Zakreslení přípojky a místo napojení je graficky znázorněno ve výkresu č.5 – Napojení na inženýrské sítě – návrh.

6.3.4 Zásobování teplem

Objekty jsou napojeny přípojovacím parovodním a kondenzátním potrubím DN 80/DN 50 na tovární teplovody DN 300 a DN 200. Tepelná energie je získávána z teplárny ve vlastnictví společnost Alpiq, a.s. Teplovody jsou vedeny v kolektorech společně s vodovodním potrubím. Názorné zkuslení viz výkres č.5 – Napojení na inženýrské sítě –návrh.

6.4 Dopravní řešení

V řešeném území je navržena nová komunikace k obsluze navržených objektů a zajištění obsluhy vedlejší budovy. Zastavením území byla stávající příjezdová komunikace k budově 34 zrušena, tudíž bylo nutné ji nahradit. Nyní tak nová komunikace navazuje na ulici Dvacátá a prodlužuje ji ve směru z autobusového nádraží, odbočuje a je napojena na ulici Vavrečkova. Navržená komunikace tak ohraničuje polyfunkční domy a napojení na stávající místní komunikace nijak nenaruší zaběhlý provoz.

Technické parametry komunikace jako šířka vozovky a poloměry oblouků jsou v souladu s ČSN 73 6110 projektování místních komunikací. Dopravní řešení je součástí výkresu č.6 – Urbanistická situace.

Vjezd i výjezd z budov je situován na východ na ulici Dvacátá. Jejich plocha křížuje frekventovanou pěší komunikaci a zároveň je její součástí. Pro přehlednost se liší jiným druhem dlažby a zastává funkci chodníkové plochy s pojezdovou úpravou. Takto značená je i vzniklá komunikace vedoucí středem mezi objekty, ale ta slouží pouze pro obsluhu přilehlých obchodních prostor v jednom směru.

Podél objektů vznikly odstavné obslužné pásy v šířce 2,5 m (na severní a západní straně) a 3,5 m (při jižní straně) přidružené ke komunikaci. Slouží pro obsluhu obchodních prostor, pro naložení a vyložení zboží a je časově omezeno.

6.5 Zeleň

Zeleň v okolí navržených staveb hraje velkou roli. Jelikož se jedná o bývalý tovární areál, jehož současnou podstatou je vytvoření kulturního městského centra, je důležité sem smysluplně zakomponovat zeleň. V zastavěné části navrženého území jsou zasazeny stromy přímo v pěší zóně. Lemují hranice objektu a tvoří tak linii podporující urbanistickou strukturu širšího území. Po vnějších stranách budov od silniční komunikace jsou umístěny vysoké stromy s průměrem koruny cca 6 m. Osazeny jsou v ochranných ocelových mřížích v pravidelné rozteči po 8 m. Ve střední pasáži mezi budovami je navržena tzv. stromová alej,

kteřá ohraničuje z obou stran pojezdovou plochu určenou pouze pro obsluhu. Zde jsou umístěny malé stromy po 6-ti m s průměrem koruny 3 m.

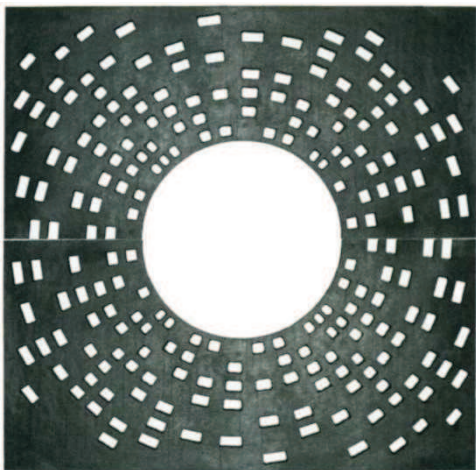
Nezastavěnou část na severu území tvoří plocha s parkovou úpravou, tedy s travním porostem, doplněným o výsadbu nízkých i vysokých stromů a keřů. Jde o klidovou zónu určenou pro širokou veřejnost, zejména pro návštěvníky areálu, s ohledem na návaznost vlakového a autobusového nádraží také pro cestující. Parková plocha o rozloze 3650 m² tak tvoří jistý prašný filtr od přilehlé železniční tratě.

6.6 Mobiliář

Nedílnou část každého veřejného prostoru tvoří mobiliář. Důležitými prvky jsou odpočinkové lavičky situované k navrhované zeleni, dostatečné množství odpadkových košů, ochranné ocelové mříže ke stromům a stojany pro jízdní kola. Jelikož se umísťují vně budov, jsou vystaveny klimatickým vlivům. Je tedy nutné při výběru dbát na kvalitu materiálu a provedení.



Obr. 23 - Navržený typ parkových laviček, Zdroj:[www.urbania.cz]



Obr. 24 - Mříž ke stromům, Zdroj:[www.mival.cz]



Obr. 25 - Odpadkový koš, Zdroj:[www.ponnte.cz]



Obr. 26 – Stojan na kola litinový, Zdroj:[www.vakomobiliar.cz]

6.7 Požární bezpečnost

Objekty jsou navrženy v souladu s ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty a ČSN 73 0810 Požární bezpečnost staveb – požadavky na požární odolnost stavebních konstrukcí. Navržený stavební materiál tak kladené požadavky splňuje.

V každém z objektů jsou situována dvojce požární schodiště oddělené od okolního prostoru stavební konstrukcí a tvoří tak uzavřenou požární cestu. V prostoru schodiště se nachází 2 výtahy s rozdílným provozem. Jeden slouží k přepravě osob do 2. a 3. NP pro obsluhu hromadného parkování a druhý pouze pro obsluhu 4.NP, kde jsou umístěny kanceláře. Vzdálenost únikových cest od pracovišť a parkovacích stání vyhovuje regulativům.

Počítá se s instalací elektronické požární signalizace (EPS) a rozvedení sprinklerového hasicího zařízení. To bude po dohodě se správcem sítě napájeno z veřejné vodovodní sítě. Budou se zde také nacházet ve vyznačených místech univerzální hasicí přístroje v souladu s vyhláškou 23/2008 Sb.o technických podmínkách požární ochrany staveb.

6.8 Bezbariérové užívání stavby

Polyfunkční dům a na něj navazující veřejný prostor splňuje požadavky stanovené vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 398/2006 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

Vstupy do jednotlivých obchodních prostorů odpovídají vyhlášce, ať už se jedná o sklon, výškové překážky, manipulačního prostoru či kontrastního značení na dveřích. Pro přístup do nadzemních podlaží slouží výtahy umístěné v komunikačním prostoru na čelních stranách objektů. Jedna kabina umožňuje výjezd pouze do podlaží s parkováním a její rozměry jsou 1400 x 2200 mm. Druhá kabina o rozměru 1400 x 3300 zabezpečuje přístup do nejvyššího podlaží s kanceláři. Zároveň slouží jako nákladní výtah pro stěhování nábytku a potřebného vybavení kanceláří. Manipulační prostor před vstupy splňuje rozměr kruhu o průměru 1500mm. 4.NP s kancelářskou funkcí je opatřeno dvěma bezbariérovými WC s veškerými náležitostmi.

Mezi stěžejní funkci objektů patří parkování, jehož grafické znázornění včetně vyznačených parkovacích stání pro osoby těžce pohybově postižené nebo se sníženou schopností pohybu, je zaznačeno ve výkresek jednotlivých podlaží, a to výkres č. 8 – Půdorys 2.NP a č.9 – Půdorys 3.NP. V 1 objektu se nachází celkem 150 parkovacích stání, z čeho 14 stání je vyhrazených.

Veřejný prostor v okolí budovy je navržen s bezbariérovým opatřením, v podobě zajištění vodících linií, varovných pásů, signální pásů a dalších v souladu s vyhláškou.

6.9 Vliv stavby na životní prostředí

Navržené stavby a s nimi související provoz nebudou negativně působit na životní prostředí. Zároveň návrh nezasahuje negativně do krajiny, jelikož dodržuje urbanistický ráz území a nenachází se zde žádná zeleň, která by mohla být vykácena.

Použitý materiál na objekty a okolní prostor neovlivňuje ŽP a nepůsobí negativně na zdraví a bezpečnost občanů. V průběhu realizace dojde k navýšení hladiny zvuku, prašnosti a vyšší frekvenci dopravy. Je proto nutné eliminovat tyto negativní aspekty na minimum, pomocí předem stanovených opatření. Z hlediska užívání okolních staveb a dopravního provozu, bude kladen důraz na bezpečnost kolem jdoucích osob a okolního majetku.

7 Ekonomické zhodnocení návrhu

K propočtu nákladů na stavbu byly využity podklady z www.stavebnistandardy.cz, www.uur.cz a z ceníků výrobců. Navržené polyfunkční domy se skládají v 1 podlaží z ploch obchodů a služeb, dvou podlažích parkování a v posledním jsou umístěny kancelářské prostory. Pro stanovení propočtu bylo dle cenových ukazatelů pro rok 2015 k objektu přistupováno jako k budově občanské výstavby.

Pro stanovení nákladů na realizaci navrženého objektu a okolí byl rozdělen celkový návrh na 5 části. Zvlášť byly propočteny náklady na pozemek, kde cena za MJ (m^2) vychází z veřejně dostupné cenové mapy města Zlín.[9], na stavební část, projektové a průzkumné práce, vedlejší rozpočtové náklady a rezervu. Náklady stavební části na samotné navržené objekty vycházely z celkového obestavěného prostoru v m^3 . Další položkou jsou náklady na zhotovení dopravní infrastruktury, do níž spadá nově vybudované pozemní komunikace a celková plocha pěší dlážděné komunikace. TI obsahuje náklady na pořízení nových kanalizačních přípojek, vodovodních, teplovodních přípojek a vedení NN k oběma objektům. Nedílnou součástí je také zeleň a mobiliář v podobě laviček, odpadkových košů a ochranných mříží ke stromům. Projektové a průzkumné práce, VRN a rezerva se vypočetla jako procentuální podíl z celkové ceny za stavební část.

Tab. 2 – Propočet nákladů, Zdroj:[vlastní zpracování]

Název položky	MJ	Počet MJ	Kč/MJ	Cena celkem
---------------	----	----------	-------	-------------

I. POZEMEK

Parc.č. 3301	m ²	1821	2 500	4 552 500 Kč
Parc.č. 3299	m ²	1677	2 500	4 192 500 Kč
Parc.č. 3300	m ²	1919	2 500	4 797 500 Kč
Parc.č. 5565	m ²	527	2 500	1 317 500 Kč
Parc.č. 1119/25	m ²	2663	2 500	6 657 500 Kč
Parc.č. 1119/26	m ²	2290	2 500	5 725 000 Kč
Parc.č. 1119/134	m ²	2532	2 500	6 330 000 Kč
Parc.č. 1119/219	m ²	257	2 500	642 500 Kč
Parc.č. 1119/223	m ²	578	2 500	1 445 000 Kč
Parc.č. 1119/40	m ²	1347	2 500	3 367 500 Kč
Parc.č. 1119/168	m ²	485	2 500	1 212 500 Kč
Parc.č. 1119/222	m ²	84	2 500	210 000 Kč

Celková suma nákladů za pozemek

40 450 000 Kč

II. STAVENÍ ČÁST

Budova občanské výstavby	m ³	52 420,0	6 625	347 282 500 Kč
--------------------------	----------------	----------	-------	-----------------------

Dopravní infrastruktura

Pozemní komunikace	m ²	2092,3	2 234	4 674 198 Kč
Dlažba-pěší komunikace	m ²	4922,1	440	2 165 724 Kč

Celková suma nákladů na dopravní infrastrukturu

6 839 922 Kč

Technická infrastruktura

Vodovodní přípojka	m	30,4	2 476	75 270 Kč
Kanalizační přípojka	m	48,3	6 070	293 181 Kč
Odlučovač ropných látek	ks	100 000	2	200 000 Kč
Přípojovací vedení NN	m	78,3	970	75 951 Kč
Teplovodní přípojka	m	31,5	9 523	299 975 Kč

Celková suma na technickou infrastrukturu

944 377 Kč

Mobiliář

Lavička	ks	28	7 490	209 720 Kč
Odpadkový koš	ks	10	3 635	36 350 Kč
Mříže ke stromům	ks	50	11 600	580 000 Kč

Celková suma na mobiliář **826 070 Kč**

Zeleň

Výsadba park. trávníku	m ²	3 357	52	174 564 Kč
Výsadba keřů	ks	264	58	15 312 Kč
Výsadba stromů	ks	65	2 820	183 300 Kč

Celková suma za zeleň **373 176 Kč**

Celkem za stavební část **356 266 045 Kč**

III. PROJEKTOVÉ A PRŮZKUMNÉ PRÁCE

5,5 % z ceny za stavební část	19 594 632 Kč
-------------------------------	----------------------

IV. VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

4 % z ceny za stavební část	14 250 642 Kč
-----------------------------	----------------------

V. REZERVA

6 % z ceny za stavební část	23 802 963 Kč
-----------------------------	----------------------

CELKOVÁ NÁKLADY 454 364 282 Kč

Zaokrouhleno 454 365 000 Kč

Výsledné předpokládané náklady jsou uvedeny bez DPH.

8 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo nalézt smysluplné využití proluky v bývalém továrním areálu Baťa v centru města Zlín. Návrh měl korespondovat s urbanistickým rázem území, který je pro město typický. Tento úkol byl splněn vhodným zasazením dvou polyfunkčních domů.

Na začátku práce byla sepsána legislativa vztahující se k problematice územního plánování, technických požadavků na stavby, požární bezpečnosti staveb, bezbariérového užívání a další, se kterými je práce v souladu. Byly definovány základní obsažené pojmy a termíny a popsány použité podklady pro zpracování.

Před samotným návrhem konečného řešení bylo nutné provést analýzu území. Seznámit se s městem v širším měřítku nastudováním jeho historie a vývoje od počátku jeho založení po současnost. Důležitým bodem historie bylo založení obuvnické společnosti a celkový vývoj Zlína za Baťovy éry. Tato etapa udává městu strukturu dodnes a byla důležitým aspektem pro navržené řešení.

Pro návrh byla také důležitá návaznost na územní plán a dodržení stanovených regulativů, jelikož území spadá do městské památkové zóny. Byla provedena bližší analýza zájmové lokality, v podobě zjištění rozlohy parcel a jejich vlastnictví, limity využití území, ochrana hodnot, stávající infrastruktura jak dopravní jak technická, zjištění funkcí okolních budov a aktuální plány nového využití.

Po prozkoumání lokality a sehnání potřebných podkladů byly vypracovány 4 varianty zástavby. Funkce navržených objektů se v průběhu zpracování neustále upřesňovala kromě funkce parkování, kterého je v městském centru nedostatek. V první variantě vznikl parkově upravený veřejný prostor situovaný nad podzemním parkováním. Druhá varianta korespondovala s předešlou zástavbou továrních budov, ve třetí se počítalo s maximálním zastavěním plochy a posledním návrhem byl kompromis všech předešlých řešení. Výsledkem zhodnocení byl výběr poslední varianty. Jde totiž o nejlépe vyvážený kompromis mezi požadavkem na památkovou ochranu urbanistických a architektonických kvalit území a

potřebou vytvořit zde životaschopné schéma využití odpovídající potřebám města v současnosti.

Navrženy zde byly 2 propojené polyfunkční domy. Do prvních NP byly situovány prostory pro obchod a služby s přístupem z ulice podporující městský charakter. Do druhého a třetího NP se umístily požadované parkovací prostory. Přístupy zajišťují přímé parkovací rampy. Právě v podlažích kde se nachází parkovací místa, vznikl pojezdový krček propojující oba objekty umožňující oboustranné kolmé parkování pro 20 vozidel. Využití v nejvyšším poschodí slouží jako kancelářské zázemí pro různé typy společností.

K textové části je přiložena výkresová část obsahující urbanistickou a koordinační situaci, situaci širších vztahů, výkresy limitů, půdorysy jednotlivých podlaží, řezy, pohledy a hmotovou vizualizaci navržených staveb.

Na závěr bylo zpracováno ekonomické zhodnocení navrženého řešení v podobě orientačního propočtu. Celkové náklady na pozemek, nové objekty a celkovou stavební část, projektové a průzkumné práce a vedlejší rozpočtové náklady společně s rezervou byly stanoveny na 454 365 000 Kč.

9 Seznam použité literatury a informačních zdrojů

Knihy a publikace:

- [1] PROXIMA Bohemia s.r.o., *ZLÍNSKÝ KRAJ města a obce Zlínského kraje*, 4.vyd. Zlín, 2014, 184 s. ISBN-978-80-905393-4-1
- [2] JANOŠÍK R., KOHOUTEK J., KLÁSEK I., LENCZYKOVÁ M., KLIMEŠ R., *Zlín v proměnách času*, 2001, ISBN-80-238-6758-X
- [3] LEHÁR B., *Dějiny Baťova koncernu (1894 – 1945)*, 1.vyd. Praha, 1960, 298 s.,
- [8] FORMANOVÁ L., *Socioekonomický a urbanistický vývoj Zlína*, Univerzita Palackého v Olomouci, Olomouc 2006, Bakalářská práce
- [9] KRAMPOTOVÁ J., *Strukturální změny průmyslu v areálu Baťových závodů Svit ve Zlíně*, Masarykova univerzita, Pedagogická fakulta, Brno 2013, Bakalářská práce

Normy, zákony, vyhlášky:

- [16] Zákon č. 183/2006 Sb. – Stavební zákon
- [19] ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel

Internetové zdroje:

- [4] *Archiv Zlín* [online], Archiv Zlín[cit. 2015-7-15], dostupné z: <http://www.archiv-zlin.cz/>
- [5] *Charakteristika Zlínského kraje* [online], BusinessInfo[cit. 2015-8-2], dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-zlinskeho-kraje-2261.html>
- [6] *Správní budova firmy Baťa*[online], Oficiální stránky města Zlína[cit. 2015-8-2], dostupné z: <https://www.zlin.eu/spravni-budova-firmy-bata-c-21-1937-38-cl-374.html>
- [7] *Kongresové centrum*[online], Archiweb[cit. 2015-9-1], dostupné z: <http://archiweb.cz/buildings.php?type=arch&action=show&id=3181>
- [10] *Nový obchodní dům v budově 13*[online], Deník.cz[2015-11-21], dostupné z: <http://www.denik.cz/zlinsky-kraj/od-13-chteji-otevrit-jeste-pred-vanocemi-20140624-zyx8.html>
- [11] *Podnikatelské inovační centrum* [online], TIC Zlín[cit. 2015-10-22], dostupné z: <http://www.ticzlin.cz/projekty/podnikatelske-inovacni-centrum/>

- [12] *Baťovská budova* [online], Bydlení idnes[cit. 2015-10-22], dostupné z: http://bydleni.idnes.cz/batovska-budova-ztrati-puvodni-fasadu-architekti-i-pamatkari-se-zlobi-1ev-/architektura.aspx?c=A120310_1746344_zlin-zpravy_jog
- [13] *Fabrika*[online], Fabrika-Zlín[cit. 2015-9-15], dostupné z: <http://www.fabrika-zlin.cz/cs/fabrika/nase-vize-2>
- [14] *Integrovaný plán rozvoje území Zlín*[online][cit. 2015-11-5] dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/56b6ef85-ee2c-450f-b7c5-dd381f5f82aa/IPRU-Zlin-Analyticka-cast-final.pdf?ext=.pdf>
- [15] *Právní stav ÚP města Zlín*[online], Město Zlín[cit. 2015-6-7], dostupné z: <http://www.zlin.eu/uzemne-planovaci-dokumentace-cl-658.html>
- [17] *Územní studie*[online], [cit. 2015-8-10], dostupné z: http://www.uur.cz/images/konzultacnistredisko/MetodickeNavody/US/US_metodika_20100727.pdf
- [18] *Technická infrastruktura* [online], Útvar koncepce a rozvoje města Plzně [cit. 2015-11-14], dostupné z: <http://ukr.plzen.eu/analyticke-a-koncepcni-dokumenty/technicka-infrastruktura/technicka-infrastruktura.aspx>
- [20] *Kongresové centrum* [online], AI design [cit. 2015-11-22], dostupné z: http://www.aidesign.cz/?page_id=403

Časopisy a odborné články:

- [19] *Bývalý areál Svitů v centru Zlína ožívá*, Magazín zlínského kraje – Okno do kraje, listopad 2015, ročník XI, str. 8

10 Seznam obrázků

Obr. 1	Mapa Zlín, Zdroj: [http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/]
Obr. 2	Znak města Zlín, Zdroj: [http://www.archiv-zlin.cz/]
Obr. 3	21. Budova, Zdroj: [4]
Obr. 4	Velké kino v roce 1932, Zdroj: [https://www.zlin.eu/velke-kino-1932]
Obr. 5	Kongresové centrum Zlín [7]
Obr. 6	Mapa Zlín, Zdroj : [http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/]
Obr. 7	Tovární areál v roce 1947, Zdroj : [http://rozhledy2010.blogspot.cz]
Obr. 8	Členění areálu, Zdroj: [14]
Obr. 9	Katastrální mapa – vyznačené řešené území, Zdroj: [www.cuzk.cz]
Obr. 10	Pohled na budovu 14, Zdroj: [www.architekturazlin.cz]
Obr. 11	Pohled na budovu 13, Zdroj: [od13.cz]
Obr. 12	Pohled na budovu 23, Zdroj: [www.architekturazlin.cz]
Obr. 13	Pohled na budovu 33, Zdroj: [www.panoramio.cz]
Obr. 14	Pohled na budovu 34, Zdroj: [www.afm.unireality.cz]
Obr. 15	Vizualizace obchodního centra Fabrika, Zdroj: [www.bydleni.idnes.cz]
Obr. 16	Varianta č. 1, Zdroj: [vlastní zpracování]
Obr. 17	Varianta č. 2, Zdroj: [vlastní zpracování]
Obr. 18	Varianta č. 3, Zdroj: [vlastní zpracování]
Obr. 19	Varianta č. 4, Zdroj: [vlastní zpracování]
Obr. 20	Vizualizace navržených objektů, Zdroj: [vlastní zpracování]
Obr. 21	Budova 23, Zdroj: [www.zlinsky.denik.cz]
Obr. 22	Corten, Zdroj: [archiexpo.com]
Obr. 23	Navržený typ parkových laviček, Zdroj: [www.urbania.cz]
Obr. 24	Mříž ke stromům, Zdroj: [www.mival.cz]
Obr. 25	Odpadkový koš, Zdroj: [www.ponnte.cz]
Obr. 26	Stojan na kola litinový, Zdroj: [www.vakomobiliar.cz]

11 Seznam tabulek

Tab. 1 Soupis parcel v řešeném území

Tab. 2 Propočet nákladů

12 Seznam výkresů

Výkres č. 1	Situace širších vztahů	M 1:10 000
Výkres č. 2	Výřez z územního plánu	M 1:7 500
Výkres č. 3	Výkres limitů – širší vztahy	M 1:2 000
Výkres č. 4	Výkres limitů - řešená lokalita	M 1:500
Výkres č. 5	Návrh připojení na inženýrské sítě	M 1:500
Výkres č. 6	Urbanistická situace	M 1:500
Výkres č. 7	Půdorys 1.NP	M 1:200
Výkres č. 8	Půdorys 2.NP	M 1:200
Výkres č. 9	Půdorys 3.NP	M 1:200
Výkres č. 10	Půdorys 4.NP	M 1:200
Výkres č. 11	Výkres střechy	M 1:200
Výkres č. 12	Řezy	M 1:200
Výkres č. 13	Pohledy	M 1:200
Výkres č. 14	Vizualizace	

13 Seznam příloh

- Příloha č. 1 Fotodokumentace
- Příloha č. 2 Výpočet DN vodovodní přípojky
- Příloha č. 3 Výpočet DN kanalizační přípojky
- Příloha č. 4 Vyjádření správců sítí

PŘÍLOHA Č. 1

Fotodokumentace

Pohled na celé zájmové území



Severní část území



Pohled ze severní části území



Jižní část území



Nepoužívaná tovární železnice – umístění viz výkresy



PŘÍLOHA Č. 2

Výpočet vodovodní přípojky

Návrh DN vodovodní přípojky

Při dimenzování vodovodní přípojky je nutné stanovit výpočtový průtok v přívodním potrubí dle normy pro Výpočet vnitřních vodovodů ČSN 75 5455. V objektech jsou umístěny v 1.NP obchody a služby, ve 2. a 3. NP parkování a v nejvyšším podlaží kancelářské prostory, proto stanovení výpočtového průtoku Q_D se vypočte z následujícího vztahu pro typ budovy Ostatní budovy s převážně rovnoměrným odběrem vody.

$$Q_D = \sum_{i=1}^m f_i * Q_{Ai} * \sqrt{n_i}$$

Q_A jmenovitý výtok jednotlivými druhy výtokových armatur a zařízení (l/s)

f součinitel výtoku

n počet výtokových armatur stejného druhu

m počet druhů výtokových armatur

Typ budovy		Ostatní budovy s převážně rovnoměrným odběrem vody			
Počet	Výtokové armatury	DN	Jmenovitý výtoky q_i [l/s]	Požadovaný přetlak vody p_i [Mpa]	Součinitel současnosti odběru vody ϕ_i
53	Směšovací baterie - umyvadlová	15	0,2	0,05	0,8
18	Směšovací baterie - sprchová	15	0,2	0,05	1
1	Směšovací baterie – u dřezu	15	0,2	0,05	0,3
50	Tlakový splachovač	15	1,2	0,05	0,1
38	Výtokový ventil	15	0,2	0,05	

Výpočtový průtok $Q_D = \sum_{i=1}^m f_i * Q_{Ai} * \sqrt{n_i} = 4,17 \text{ l/s}$

Návrh DN $d = 2 * \sqrt{\frac{Q_D}{1,5 * \pi}} = 2 * \sqrt{\frac{0,00417}{1,5 * \pi}} = 0,06 \text{ m}$

$\Rightarrow \text{DN}=80$

PŘÍLOHA Č. 3

Výpočet kanalizační přípojky

Návrh DN kanalizační přípojky

Návrh kanalizační přípojky byl proveden dle normy ČSN 75 6760 Vnitřní kanalizace, kdy byl vypočten průtok odpadních vod, množství dešťových odpadních vod a samotný návrh a posouzení dimenze svodného potrubí. Byl použit systém kanalizace I, a to s jediným odpadním potrubím a s částečně plněnými připojovacími potrubími. Pro výpočet DN kanalizační přípojky byl využit program přístupný na stránkách www.tzb-info.cz, jež je v souladu s příslušnou normou.

Počet	Zařizovací předměty	DU [l/s]
50	Záchodová místa s tlakových splachovačem	1,8
54	Umyvadlo	0,5
18	Sprcha	0,6
4	Pisoárová mísa s automatickým splachováním	0,5
38	Výlevka s napojením DN 100	2,5
1	Kuchyňský dřez	0,8

Průtok odpadních vod

$$Q_{ww} = K * \sqrt{\sum DU} = 0,5 * 15 = \underline{7,5 \text{ l/s}}$$

Množství dešťových odpadních vod

$$Q_r = i * A * C = \underline{50,04 \text{ l/s}}$$

Intenzita deště

$$i = 0,03 \text{ l/s.m}^2$$

Půdorysný průmět odvodňované plochy

$$A = 1668 \text{ m}^2$$

Součinitel odtoku vody z odvodňované plochy

$$C = 1,0$$

Návrh a posouzení svodného kanalizačního potrubí

Výpočtový průtok v jednotné kanalizaci

$$Q_{rw} = 0,33 * Q_{ww} + Q_r = 52,52 \text{ l/s}$$

Potrubí

$$DN 250$$

Vnitřní průměr potrubí

$$d = 0,23 \text{ m}$$

Max. dovolené plnění potrubí

$$h = 70 \%$$

Sklon splaškového potrubí

$$I = 2,0 \%$$

Souč. drsnosti potrubí

$$k_{set} = 0,4 \text{ mm}$$

Průtočný průřez potrubí

$$S = 0,031064 \text{ m}^2$$

Rychlost proudění

$$v = 1,78 \text{ m/s}$$

Max.dovolенý průtok

$$Q_{max} = 55,298 \text{ l/s}$$

$Q_{max} \geq Q_{rw} \Rightarrow$ Zvolený průměr potrubí vyhovuje DN=250

PŘÍLOHA Č. 4

Vyjádření správců sítí

Vyjádření č. 025117/2015/PT

ŽADATEL :

Zábojníková Gabriela, Bc.

Lány 702

763 61 Napajedla

Vyjádření k :

existenci sítě

Datum žádosti : 29.9.2015
Vyřizuje : Pisková Ludmila, Dobuschová Anna
Telefon : 577124238, 577124236
Číslo jedn. pošta : ZL/B/10891/2015-Ji

Název stavby : Studie využití proluky v areálu Baťa
Předloženo : situace
Investor :

Místo stavby : Město : Zlín
Lokalita : areál Baťových továren

Text vyjádření :

Předmětem řešení je studie využití proluky v areálu Baťa ve Zlíně, a to v místech stávající 24., 25. a 26. budovy. V dotčené lokalitě se nachází vodovodní řady a kanalizační stoky ve správě MOVO, a.s., včetně vodovodních a kanalizačních přípojek k jednotlivým nemovitostem (viz situace GIS). Sítě v digitální formě může poskytnout Ing. Jaroš (vojtech.jaros@smv.cz, tel. 577124234).

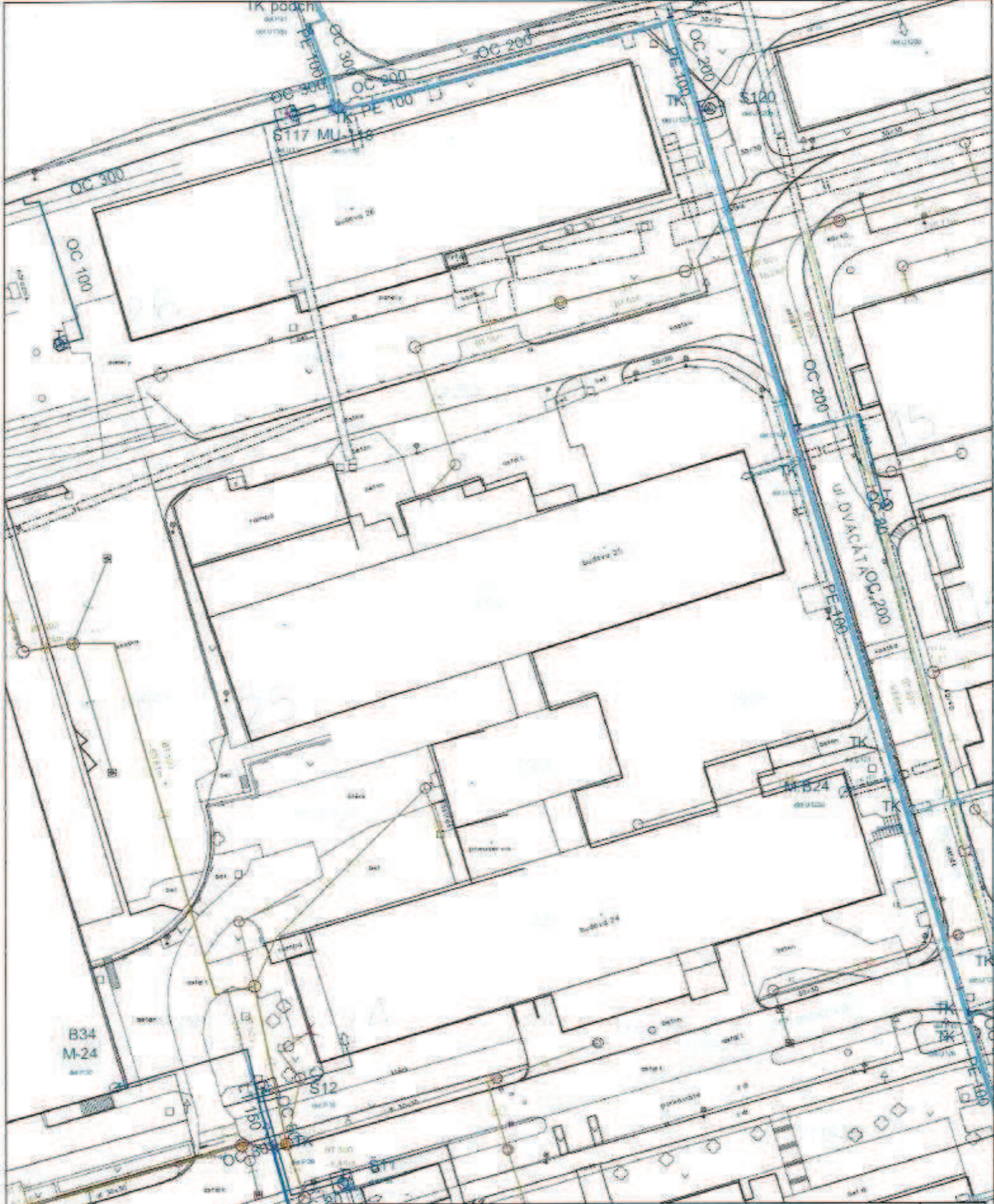
Požadujeme předložení dalších stupňů PD k odsouhlasení.

Datum : 30.9.2015

MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
Olomouc, Továrni 41
PSČ 772 11

Ing. Schieferdecker Jan
Vedoucí oddělení TPČ Zlín
Podpis a razítko :

Platnost tohoto vyjádření je jeden rok ode dne vystavení



MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.

Polohopis není kopie katastrální mapy

Zakresleny jsou pravděpodobné průběhy sítě a nadmořské výšky, které nelze použít pro návaznou výstavbu, pokud nebude jejich správnost ověřena měřením před zahájením stavebních prací

Popis:

Vystavil:	Dobuschová Anna	Dne:	29.9.2015	Měřítko: 1:720
-----------	-----------------	------	-----------	----------------

Bc. Gabriela Zábojníková
Lány 702
763 61

Zlín, 30. září 2015

Věc: Vyjádření k existenci sítí, podklad pro zpracování studie – diplomové práce

Alpiq Generation (CZ) s.r.o. souhlasí se zpracováním studie pro stavbu s názvem „**Studie využití proluky v areálu Baťa, bývalé budovy 24 - 26**“.
Do dokumentace budou zapracovány následující podmínky vyjádření.

- 1) V rámci zpracování dokumentace budeme přizváni k řešení stavebních objektů přeložek všech inženýrských sítí v naší správě.
V energokanálech se nachází sítě jiných správců inženýrských sítí.
- 2) V rámci harmonogramu bude počítáno s provedením přeložek tepelných sítí po ukončení zimního provozu (květen – září).
- 3) V oblasti plánované výstavby jsou umístěny vstupní a odvětrávací šachty energokanálů. Požadujeme zachování a zapracování těchto šachet do projektové dokumentace s tím, že budou stavebně upraveny a instalovány nové vodotěsné poklopy, případně odvětrávací šachty energokanálu.
- 4) Nad energokanály v oblasti staveniště, které zůstanou stávající, požadujeme provedení zesílení stropu energokanálů železobetonovou deskou z vodostavebního betonu a vrchní hydroizolací.
- 5) Při přejíždění inženýrských sítí a energokanálů v rámci výstavby požadujeme provedení dodatečné ochrany (zpevnění) proti proboření.
- 6) Provedení souběhů a křížení inženýrských sítí musí odpovídat příslušným normám ČSN 736005.
- 7) Přeložku zařízení distribučních sítí zajišťuje vlastník sítí na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal. Vlastnictví zařízení sítí se po provedení přeložky nemění a zůstává majetkem Alpiq Generation (CZ).

Ing. Martin Strachoň
M +420 724 074 284
T +420 577 522 284
F +420 577 522 874
martin.strachon@alpiq.com
Teplárna Zlín
tř. T.Baťa 650
760 01 Zlín

Alpiq Generation (CZ) s.r.o.
Dubská 257
CZ-272 03 Kladno 3
T +420 312 644 850
F +420 221 644 940
www.generation.alpiq.cz

Příloha: 2x situační schéma sítí

S pozdravem,
Alpiq Generation (CZ) s.r.o.
Teplárna Zlín

Ing. Libor Drybčák
Jednatel
Vedoucí odboru správy majetku Zlín

Alpiq Generation (CZ) s.r.o.
Dubská 257, CZ 272 03 Kladno
DIČ: CZ26735865
Teplárna Zlín
Hlavníčkovo nábřeží 650
CZ 760 01 Zlín



Legenda



Horkovod nezaměřený



Pára 1.2



Tepelný kanál



Vstup



Kabelový kanál



Kondenzát



Pára 0.3



Horkovod zaměřený